

Département des Yvelines

Commune de

Blaru



Plan local d'urbanisme

4a. Règlement littéral

*Vu pour être annexé
à la délibération du conseil municipal
du 11 janvier 2018*

Table des matières

Chapitre 1 : Dispositions générales.....	3
Article 1.1 : Champ d'application du plan local d'urbanisme.....	3
Article 1.2 : Cadre juridique dispositions d'ordre public restant applicables même en présence d'un PLU.....	3
Article 1.3 : Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....	5
Article 1.4 : Adaptations mineures.....	5
Article 1.5 : Division du territoire en zones.....	5
Article 1.6 : Emplacements réservés.....	6
Article 1.7 : Rappels et règles particulières en vigueur dans la commune.....	7
Article 1.8 : Secteur de démolition préalable.....	7
Article 1.9 : Protections spécifiques.....	7
Chapitre 2 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	8
Article 2.1 : Destinations et sous-destinations des constructions.....	8
Article 2.2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	11
Chapitre 3 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	12
Article 3.1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	12
Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	15
Article 4.1 : Remblais.....	15
Article 4.2 : Aspect des constructions.....	15
Chapitre 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	17
Article 5.1 : Surfaces non imperméabilisées.....	17
Article 5.2 : Préservation du patrimoine naturel.....	17
Article 5.3 : Stationnement.....	18
Chapitre 6 : Équipements et réseaux.....	20
Article 6.1 : Accès et voirie.....	20
Article 6.2 : Desserte par les réseaux.....	20
Chapitre 7 : Annexes.....	22
Article 7.1 : Lexique.....	22
Article 7.2 : Arrêté relatif au classement sonore des infrastructures.....	26
Article 7.3 : Fiches concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles.....	30

Chapitre 1 : Dispositions générales

Sauf mention contraire, les articles de codes cités dans le présent règlement se réfèrent au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Article 1.1 : Champ d'application du plan local d'urbanisme

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Blaru**.

Article 1.2 : Cadre juridique dispositions d'ordre public restant applicables même en présence d'un PLU

Extrait de l'article R111-1 du code de l'urbanisme : «*Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois : 1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; [...].*»

Les articles du code de l'urbanisme s'appliquent donc sur le territoire communal, même couvert par un PLU :

1.2.1. Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

1.2.2. Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

1.2.3. Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

1.2.4. Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

1.2.5. Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° 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 alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

1.2.6. Article R111-23

Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

1.2.7. Article R111-24

- La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L153-47 et R153-20.
- L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

1.2.8. Article R111-25

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

1.2.9. Article R111-26

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

1.2.10. Article R111-27

- 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 1.3 : Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Rappel de l'article L111-15 du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 1.4 : Adaptations mineures

- En application de l'article L152-3 et suivants, 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. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles suivant l'article L152-3 du code de l'urbanisme.

Article 1.5 : Division du territoire en zones

- Dans un PLU, le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des secteurs, pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.

1.5.1. Les zones urbaines (U)

Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Ua** correspond à la zone urbaine principale où se trouvent le centre ancien et la majeure partie des équipements publics,
- **Ub** correspond à la zone urbaine secondaire, comprenant les principaux secteurs d'habitat situés à l'écart du bourg,
- **Uj** correspond aux jardins situés à la périphérie des hameaux, à préserver comme élément important de la trame verte.

1.5.2. La zone à urbaniser (AU)

Le règlement de Blaru ne comprend pas de zone à urbaniser (AU).

1.5.3. La zone agricole (A)

Cette zone concerne les terrains dédiés à l'activité agricole. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Aa** correspond à une zone agricole protégée où seules les constructions à destination agricole sont autorisées.
- **Ah** correspond aux secteurs d'habitat inclus dans la zone agricole où les extensions limitées des constructions existantes seront possibles, de même que la construction d'annexes.
 - *Ce secteur peut contenir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).*
- **Ap** correspond à une zone fortement protégée.

1.5.4. La zone naturelle (N)

Cette zone regroupe les parcelles présentant un caractère naturel à protéger. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Na** correspond à une zone naturelle protégée où les nouvelles constructions principales seront autorisées, avec une emprise au sol très limitée.
- **Nh** correspond aux secteurs d'habitat inclus dans la zone naturelle où les extensions limitées des constructions existantes seront possibles, de même que la construction d'annexes.
 - *Ce secteur peut contenir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).*
- **Np** correspond à une zone fortement protégée car totalement inconstructible. Elle recouvre des espaces sensibles : ZNIEFF et Natura 2000.

Article 1.6 : Emplacements réservés

1.6.1. Emplacements réservés pour équipements publics

- En application du premier aliéna de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique (plan de zonage). Leurs désignations, objets, bénéficiaires et superficies sont précisés sur le règlement graphique.
- A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

1.6.2. Emplacements réservés pour logements sociaux

- En application du quatrième aliéna de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, un terrain est réservé en vue de la réalisation de programmes de logements comportant une majorité de logements locatifs aidés par l'Etat.
- Il s'agit du secteur suivant : **Emplacement réservé n°10 (ER10)**

Article 1.7 : Rappels et règles particulières en vigueur dans la commune

- L'édification de clôture est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article 1.8 : Secteur de démolition préalable

Application de l'article L151-10 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs suivants :

- **anciens poulaillers du bourg,**
- **anciens poulaillers du But,**

la démolition des bâtiments représentés sur le règlement graphique est préalable à la délivrance d'un permis de construire.

Article 1.9 : Protections spécifiques

1.9.1. Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme sont repérés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

1.9.2. Préservation des trames verte et bleue

Le règlement graphique repère les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la préservation des trames verte et bleue. Outre les espaces boisés classés mentionnés plus haut, il peut s'agir de haies, de vergers, des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, des mares, des zones humides et des fossés.

1.9.3. Préservation du patrimoine architectural

- Le règlement graphique repère les bâtiments remarquables à préserver pour des motifs d'ordre culturel, et historique.
- Le règlement graphique repère les bâtiments présentant un intérêt architectural, situés en zones A ou N, pour lesquels un changement de destination est envisageable.

1.9.4. Prise en compte des risques et nuisances

- Le règlement graphique repère les secteurs où des risques naturels ou technologiques sont identifiés. Il peut s'agir de secteurs exposés au risque d'inondation dû au ruissellement des eaux de pluie, au risque d'inondation dû aux remontées de nappes phréatiques ou aux terrains susceptibles d'être pollués.
- Le règlement graphique repère les secteurs exposés aux nuisances sonores.

Chapitre 2 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 2.1 : Destinations et sous-destinations des constructions

2.1.1. Généralités

Dans toutes les zones et tous les secteurs

- Les constructions et installations ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique ;
- Les constructions et installations ne doivent pas être situées à moins de 5 mètres d'une **berge** d'un cours d'eau ;
- Les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs annexes, lorsqu'ils sont autorisés, ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique. Les constructions et installations concernées par l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) ou autre réglementation évoquant les nuisances sont autorisées à condition de ne pas rendre inconstructible tout ou partie d'un fonds voisin situé en secteur **Ua, Ub, Ah** ou **Nh**.
- Dans les secteurs **Uj, Ah, Ap** et **Nh**, les nouvelles constructions, lorsqu'elles sont autorisées, sont limitées en emprise au sol.

Dans la zone A

- Dans le secteur **Aa**, les bâtiments d'exploitation agricole et leurs annexes sont autorisés à condition de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique. Les constructions et installations destinées à l'habitat sont autorisées à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitation agricole dont le siège est situé sur la ou les parcelles concernées, ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur place et d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Dans les secteurs **Ah**, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation sont autorisées dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'**activité agricole**.

Dans la zone N

- Dans les secteurs **Nh**, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation sont autorisées dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Dans le secteur **Np**, seul l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisé, à condition de rester dans le gabarit initial, de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement. Les aménagements légers permettant l'accueil du public (*aire de stationnement, aire de pique-nique...*) sont admis à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.1.2. Destination des constructions

Exploitations agricole et forestière

- Dans les secteurs **Ua, Ub, Ah**, et **Nh**, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances, notamment olfactives et sonores, à un niveau compatible avec le voisinage des zones habitées.
- Dans les secteurs **Aa**, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées. Les constructions et installations complémentaires à l'exploitation agricole (*camping à la ferme, local destiné à la vente des produits de la ferme...*) sont autorisés à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole.

- Dans les secteurs **Ap** et **Na**, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées, mais leur emprise au sol est limitée (voir plus loin).
- Dans les secteurs **Uj** et **Np**, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont interdites.

Habitations

- Dans les secteurs **Ua** et **Ub**, les constructions à destination d'**habitation** sont autorisées.
- Dans les secteurs **Uj**, seules les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées, leur emprise au sol et leur hauteur étant limitées (*voir plus loin*). Sur chaque unité foncière, une seule annexe est autorisée.
- Dans les secteurs **Aa**, **Ah** et **Nh**, les constructions nouvelles à destination d'**habitat** ne sont permises que dans les cas suivants :
 - Le **changement de destination** d'un bâtiment existant expressément désigné sur le règlement graphique (plan de zonage) est autorisé à condition d'être à destination de l'**habitat**, de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'activité agricole, et après avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans le cas des zones agricoles ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), dans le cas des zones naturelles. (*L151-II/2°*)
 - L'**extension** d'une **habitation** existante à la date d'approbation du PLU ne doit pas représenter plus de **25 %** la surface de plancher existante, ne doit pas excéder **80 m²** de surface de plancher sur une même unité foncière et ne doit pas porter préjudice à l'activité agricole ou à la préservation des sites naturels.
 - Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) défini sur le plan de zonage, les constructions nouvelles à destination d'**habitation** sont autorisées, dans la limite de 300 m² de **surface de plancher** par construction.
- Dans les secteurs **Aa**, les constructions à usage d'**habitation** sont autorisées à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitation agricole dont le siège est situé sur la ou les parcelles concernées, ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur place et d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Dans les **autres secteurs**, les constructions à destination d'**habitation** sont interdites.

Commerce et activités de service

- Les constructions à destination de **commerce et activités de service** sont autorisées dans les secteurs **Ua** et **Ub**.
- Les constructions à destination de **commerce et activités de service** sont interdites dans les secteurs **Uj**, **Aa**, **Ap**, **Na** et **Np**.
- Dans les secteurs **Ah** et **Nh**, les constructions nouvelles à destination de **commerce et activités de service** ne sont permises que dans les cas suivants :
 - Le **changement de destination** d'un bâtiment existant expressément désigné sur le règlement graphique (plan de zonage) est autorisé à condition d'être à destination de **commerce et activités de service**, de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'activité agricole, et après avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans le cas des zones agricoles ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), dans le cas des zones naturelles. (*L151-II/2°*).
 - L'**extension** d'une construction à destination de **commerce et activités de service** existante à la date d'approbation du PLU ne doit pas représenter plus de **25 %** la surface de plancher existante, ne doit pas excéder **80 m²** de surface de plancher sur une même unité foncière et ne doit pas porter préjudice à l'activité agricole ou à la préservation des sites naturels.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Dans les secteurs **Ua**, **Ub** et **Uj**, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont **autorisées**.

- Dans les **autres secteurs**, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole ou à la préservation des sites naturels. (L151-II/1°)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions à sous-destination d'**industrie** sont interdites dans **tous** les secteurs.
- Les constructions à sous-destination d'**entrepôt** sont autorisées dans les secteurs **Ua** et **Ub** et interdites dans les autres secteurs.
- Les constructions à sous-destination de **bureau** sont autorisées dans les secteurs **Ua** et **Ub**, possibles dans le cadre du changement de destination des bâtiments repérés dans les secteurs **Ah** et **Nh**, et interdites dans les autres secteurs.
- Les constructions à sous-destination de **centre de congrès et d'exposition** sont autorisées dans les secteurs **Ua** et **Ub**, possibles dans le cadre du changement de destination des bâtiments repérés dans les secteurs **Ah** et **Nh**, et interdites dans les autres secteurs.

2.1.3. Installations et travaux divers

- Le stationnement isolé des **caravanes** est autorisé dans le secteur **Ua** et interdit dans les autres secteurs.
- Les **dépôts** d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières est autorisée dans le secteur **Aa** et interdite dans les autres secteurs.
- Les **campings**, les **parcs résidentiels de loisirs** et les **parcs d'attractions** sont interdits dans tous les secteurs.
- Les **affouillements et exhaussements de sol** sont totalement interdits dans les secteurs **Ap** et **Np** et interdits dans les autres secteurs, sauf s'ils sont rendus nécessaires pour la construction des bâtiments ou de leur dépendances, ainsi que pour les équipements et ouvrages publics.

2.1.4. Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau, toute nouvelle construction ou installation doit respecter les dispositions prévues par le plan de prévention des risques d'inondation (voir en annexe du dossier de PLU).

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

- Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les constructions en sous-sols et les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits. Les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales

- Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, les sous-sols sont interdits et toutes dispositions doivent être prises afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par ruissellement.

Risques liés à la présence de sols pollués

- Dans les secteurs concernés par la présence de sols pollués ou suspectés de l'être, toute nouvelle construction de logements ou de locaux susceptibles d'accueillir du public ou des animaux sont interdits, y compris dans le cadre du changement de destination de constructions existantes, tant que le risque lié à la nature du sol n'aura pas été écarté.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Dans les secteurs concernés par le risque lié au retrait-gonflement des argiles, les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Chapitre 3 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3.1 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ua

- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins **3 mètres** de l'alignement.

Dans les autres zones et secteurs

- Les constructions doivent être édifiées en retrait :
 - d'au moins **3 mètres** de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
 - de **0 ou 3 mètres** de l'alignement des sentes piétonnes.

Dans toutes les zones et tous les secteurs

- Les portails des **accès** débouchant sur les routes **départementales** devront être implantés en retrait de **5 m** de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Exceptions

- Une **extension** peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Certains éléments non clos de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul (*perrons, balcon, auvent, rampes, débord de toiture...*).

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U

- Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative ou avec un recul d'au moins **3 mètres** par rapport à la limite séparative.

Dans les autres zones

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins **3 mètres** par rapport à la limite séparative.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

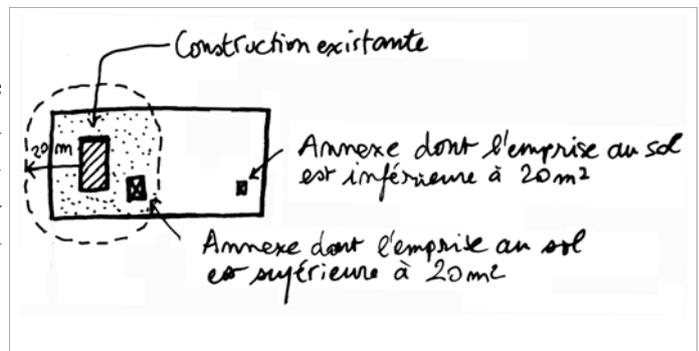
3.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones

- Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être écartées d'au moins **3 mètres**.

En outre, dans les secteurs Ah et Nh,

- Un bâtiment annexe ou tout ouvrage conduisant à imperméabiliser le terrain (cour, terrasse, etc.) d'une surface au sol supérieure à **20 m²** ne peut pas être réalisé à plus de **20 mètres** d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.



Exceptions

- Les piscines découvertes peuvent être réalisées en tout point de l'unité foncière.
- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.
- Ces règles ne sont pas applicables aux édifices dont la hauteur est inférieure à **3,5 mètres** hors tout et de moins de **20 m²** d'emprise au sol.

3.1.4. Emprise au sol des constructions

Définition

- L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction. L'emprise au sol comprend notamment les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement, les constructions non totalement closes (*abris de voiture...*) soutenues par des poteaux (*préau*) ou des supports intégrés à la façade (*auvents, corbeaux*), les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (*balcons, oriels, coursives...*), les terrasses et certains ouvrages même lorsqu'ils sont disjoints de la construction principale (*bassins de piscine, bassins de rétention maçonnés...*). Les circulations et aires de stationnement ne sont pas comprises dans l'emprise au sol des constructions.

Dans les secteurs Ua

- Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Ub

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ah et Nh

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des **extensions** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des **nouvelles annexes** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m² par unité foncière.
- Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (**STECAL**), les constructions nouvelles à destination d'habitat sont autorisées dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol au total.

Dans les secteurs Uj, Ap, Na et Np

- L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 20 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Aa

- Il n'est pas fixé de règle.

Exceptions

- Les équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.

3.1.5. Hauteur des constructions

Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas d'une toiture terrasse, l'égout du toit correspond au niveau extérieur de l'étanchéité.



Dans les secteurs Ua et Ub

- La hauteur de toute construction est limitée à **6 mètres** à l'égout du toit.
- Dans le cas d'une **extension**, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.

Dans les secteurs Aa

- La hauteur des constructions à destination d'**exploitation agricole ou forestière** n'est pas limitée.
- La hauteur des constructions à destination **autre** est limitée à **6 mètres** à l'égout du toit.

Dans les secteurs Ah et Nh

- La hauteur de l'**extension** d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne peut pas excéder celle de la construction à étendre.
- Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**), la hauteur des constructions principales est limitée à **6 mètres** à l'égout du toit.
- La hauteur d'une construction annexe est limitée à **3 mètres** à l'égout du toit.

Dans les secteurs Uj, Ap, Na et Np

- La hauteur des constructions est limitée à **3,5 mètres** hors tout.

Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments préexistants.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.

Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4.1 : Remblais

- La pente naturelle du terrain doit être préservée. Les seuls mouvements de terrain acceptés autour d'une construction sont ceux permettant de faciliter l'accès à la construction.

Article 4.2 : Aspect des constructions

4.2.1. Aspect des habitations

Aspect des façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les façades des constructions doivent être d'une couleur proche de celle de la maçonnerie locale (les couleurs vives sont interdites) ou présenter l'aspect du bardage de bois naturel.



exemples de maçonneries locales

Aspect des toitures

- Les toits des bâtiments principaux seront en bâtière (les pentes du toit sont identiques, inclinées de 35° à 50°, et le pignon apparaît symétrique) ou en terrasse.
- Les bâtiments secondaires (accolés au volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre) peuvent avoir une toiture à une pente d'inclinaison libre ou une toiture terrasse. Il en va de même pour les bâtiments secondaires accolés à un mur de clôture.
- Les bâtiments principaux doivent être couverts d'un matériau présentant l'aspect de la petite tuile plate de pays de couleur marron, des tuiles mécaniques de même teinte, ou de l'ardoise.

4.2.2. *Éléments de patrimoine à préserver*

Bâtiments et ouvrages à préserver (article L151-19)

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.
- L'aspect des façades et des toitures des constructions anciennes repérés sur le règlement graphique doit être conservé.

4.2.3. *Aspect des clôtures*

Dans tous les zones et secteurs

- Les clôtures en tôles sont interdites.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas dépasser **1,80** mètres.

Dans les secteurs Ua, Ub, Ah et Nh

- La partie pleine d'une clôture **sur rue** ne doit pas représenter plus de un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Dans les secteurs Ah et Nh

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être végétales, éventuellement doublées d'un grillage ou d'une palissade en bois.

Dans les secteurs Aa, Ap, Na et Np

- Seules les lisses en bois et les haies composées d'essences locales, éventuellement doublées par un grillage, sont autorisées.

Dans les secteurs Uj, Aa, Ap, Na et Np et dans les bandes de protection aux abords des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

- Les **clôtures** ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune (*lisses en bois et les haies composées d'essences locales, éventuellement doublées par un grillage grillage à moutons par exemple*).

4.2.4. *Performances énergétiques et environnementales des constructions*

Performances énergétiques

- Les nouvelles constructions à usage **d'habitation** doivent être conçues pour ne pas consommer¹ plus de **15 kWh** par m² et par an.

Préservation du patrimoine architectural (article L151-19)

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments à préserver repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

Prévention des nuisances

- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les pompes à chaleur aérothermiques devront présenter un faible niveau sonore, compatible avec le voisinage des zones habitées.

¹ Pour information : une maison passive consomme 90% d'énergie de chauffage en moins qu'une construction traditionnelle et 50% de moins qu'une maison construite selon la réglementation thermique actuelle (RT 2012). Une maison passive ne coûte qu'entre 10 à 25 euros par mois en chauffage. Ce qui est nettement plus faible qu'une maison basse énergie (entre 40 à 65 kWh/(m²a), selon la zone climatique).

Chapitre 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 5.1 : Surfaces non imperméabilisées

Dans les secteurs Ua, Ub, Ah et Nh

- Au moins **25 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Dans les autres zones et secteurs

- Il n'est pas fixé de règle.

Exceptions

- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Article 5.2 : Préservation du patrimoine naturel

5.2.1. *Préservation de la trame verte*

Dans les secteurs Uj

- L'emprise au sol et la hauteur des nouvelles constructions sont limitées (*voir plus loin*).

Dans les secteurs Ap et Na

- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière sont limitées à **une** construction par unité foncière. Leur emprise au sol et leur hauteur sont limitées (*voir plus loin*).

Dans le secteur Np

- Seul l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisé, à condition de rester dans le gabarit initial, de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement.
- Les aménagements légers permettant l'accueil du public (*aire de stationnement, aire de pique-nique...*) sont admis à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Lisières d'un massif boisé de plus de 100 hectares

- Dans la bande de protection située aux abords d'un massif boisé de plus de 100 hectares, les **nouvelles constructions** sont interdites, y compris les extensions des constructions existantes.
- Toutefois, lorsque la bande de protection se trouve dans un site urbain constitué (*Courcaille, le Chêne Godon*), les **nouvelles constructions** sont autorisées dans les cas suivants :
 - s'il s'agit de l'**extension** d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et dans ce cas l'extension doit être implantée à plus de 15 m de la lisière du massif boisé et dirigée vers le côté opposé à cette lisière ;
 - s'il s'agit de constructions **annexes**, implantées à plus de 15 m de la lisière du massif boisé et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

Espaces boisés classés

- Les terrains désignés sur le règlement graphique sont comme espaces boisés classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et

abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée. Ces terrains sont inconstructibles.

- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres :
 - lorsqu'ils sont dangereux, chablis ou morts ;
 - lorsqu'ils sont situés dans un bois privé doté d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
 - lorsque la coupe est déjà autorisée par l'arrêt préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
 - ou lorsqu'ils font partie d'une forêt publique soumise au régime forestier.

Autres espaces boisés et vergers, haies, arbres isolés remarquables (article L151-23)

- Les bois non classés, vergers, haies et arbres isolés remarquables identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés, sauf pour un motif de sécurité ou de salubrité.

5.2.2. Préservation de la trame bleue

Zones humides, fossés et cours d'eau, mares (article L151-23)

- Les mares ou zones humides et les fossés ou cours d'eau identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- Les zones humides répondant à la définition du L.211-1 du code de l'environnement, recensées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU (**pièce 4d**) ne doivent pas connaître d'occupations et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdictions d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchement...).
- Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :
 - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L.110-1 du Code de l'environnement ;
 - si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L.122-1 du code de l'environnement.

Article 5.3 : Stationnement

- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- L'espace consacré au stationnement des véhicules doit être proportionné aux besoins des constructions et installations concernées avec au moins une place de stationnement pour un **véhicule léger** pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est demandé au moins 1 place de stationnement par logement, pour les autres types d'habitations, il est demandé **au moins 2 places de stationnement par logement**
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

- Une rampe d'accès à un garage ne doit pas se situer à moins de 5 m de l'accès au terrain.

Exceptions

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Chapitre 6 : Équipements et réseaux

Article 6.1 : Accès et voirie

6.1.1. Caractéristiques des voies

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

6.1.2. Desserte des terrains

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La largeur d'un accès sur la voie publique ne doit pas être inférieure à **4 mètres**, exception faite pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements ou raccordements sur la route départementale n°52 devront être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Article 6.2 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction doivent être gérées à la parcelle, sauf dans le cas des secteurs concernés par un risque de remontée de nappe, où les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public ou le milieu naturel.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier, etc.*).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction principale.

Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique desservant les nouvelles constructions doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Chapitre 7 : Annexes

Article 7.1 : Lexique

Accès

- L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

- Il correspond à l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Alignement

- L'alignement est la limite séparant le domaine privé et l'emprise d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation des véhicules.

Clôture

- La clôture désigne ici tout type d'édifice (végétal ou minéral) ayant pour objet de matérialiser la limite d'un terrain vis-à-vis des emprises publiques et des terrains limitrophes. L'importance de la clôture dans le paysage urbain et rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Construction annexe (ou local accessoire)

- Une construction annexe est une construction non affectée à l'habitation mais affectée à usage de garage, de remise ou d'abri de jardin, située sur une propriété où se trouve une construction principale. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. La construction annexe ne peut pas être accolée à la construction principale dont elle dépend. Généralement, le volume de la construction annexe est nettement moindre que celui de la construction principale.

Construction existante

- Une construction existante est une construction qui existait à la date d'approbation du PLU.

Construction principale (ou local principal)

- Par ses dimensions, la construction principale est la plus vaste des constructions existantes sur la propriété, il peut s'agir d'une maison, d'un immeuble de logements, d'un commerce, d'un équipement public, etc.

Coupe et abattage d'arbres

- Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :
 - coupes rases suivies de régénération ;
 - substitutions d'essences forestières.

Défrichement

- Selon une définition du Conseil d'État, les défrichements sont des opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

- Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (L151-19)

- Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Emplacement réservé (L151-41)

- Les emplacements réservés sont des surfaces (repérées sur le règlement graphique) réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Les parties de terrain, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé ont des droits à construire limités à l'objet de la réserve (pour le bénéficiaire défini) et pour une autorisation à titre précaire. Le propriétaire peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement). La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas de renoncement, la réserve est levée.

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction. L'emprise au sol comprend notamment les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement, les constructions non totalement closes (*abris de voiture...*) soutenues par des poteaux (*préau*) ou des supports intégrés à la façade (*auvents, corbeaux*), les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (*balcons, oriels, coursives...*), terrasses situées à plus de 60 cm du sol naturel attenantes à une construction et certains ouvrages parfois disjoints de la construction (*bassins de piscine, bassins de rétention maçonnés...*).

Emprise publique

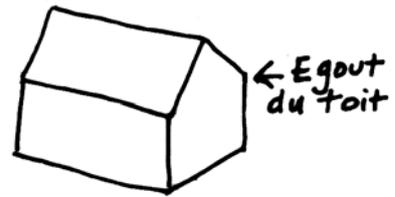
- Une emprise publique est un espace ouvert en permanence à tout public ou destiné à l'être. La limite de l'emprise publique est déterminée par l'existant ou par la limite déterminée par un emplacement réservé ou un alignement.

Espaces boisés classés

- Les terrains désignés sur le règlement graphique comme espaces boisés classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 147 du code forestier. Ces terrains sont inconstructibles.

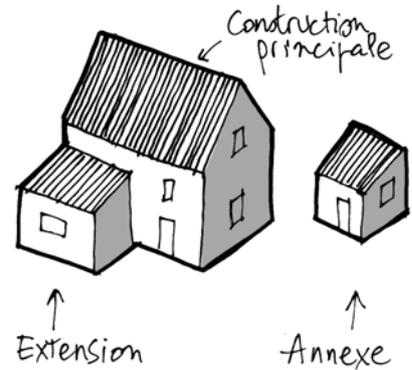
Égout du toit

- L'égout du toit est l'élément de la construction recueillant les eaux pluviales de la toiture il s'agit de la gouttière, de la ligne basse du toit si celui-ci comporte des pentes ou du sol du toit terrasse.



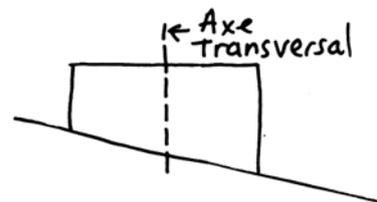
Extension

- Une extension désigne l'agrandissement du volume d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale ou d'une construction annexe. L'extension est forcément attenante à la construction qu'elle vient étendre. Il peut s'agir de la surélévation d'une construction.



Hauteur de construction

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée dans l'axe transversal de la construction.



Ligne d'implantation dominante (alignement de fait).

- La ligne d'implantation dominante est la ligne formée au sol par les façades de plusieurs constructions (contiguës ou non) édifiées sur des parcelles différentes formant un front bâti continu.

Limites séparatives

- Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

Limite séparative latérale

- Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

Lucarnes

- Traditionnellement dans le **Mantois**, les lucarnes reposent sur le mur gouttereau. Il s'agit donc de lucarnes de façades. Il arrive qu'elles interrompent l'avant-toit. Elles ne sont jamais disposées au milieu de la toiture.



Lucarne jacobine



Lucarne capucine



Châssis à tabatière

- Au travers du règlement, trois types d'ouvertures en toitures seront autorisés :

- La lucarne jacobine, appelée aussi lucarne-fronton, lucarne à deux pans ou lucarne à chevalet, a une couverture à deux pans dont le faîtage est perpendiculaire à la toiture principale et a un pignon ou un fronton en façade.
- La lucarne à la capucine, appelée aussi lucarne capucine ou lucarne à croupe, est couverte d'un toit à trois pentes dont une croupe sur le devant.
- La lucarne meunière correspond au cas où la baie descend en dessous de la toiture (comme sur l'exemple de lucarne jacobine ci-dessus).
- Le châssis à tabatière est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. Le fabricant le plus connu de châssis à tabatière est Velux.

Nouvelle construction

- Une nouvelle construction est une construction qui n'existait pas à la date d'approbation du PLU.

Ouvertures créant une vue

- Une fenêtre, porte-fenêtre, balcon, loggia, terrasse située à plus de 60 centimètres du terrain naturel, lucarnes et châssis de toit

Ouvertures ne créant pas de vue

- Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues :
 - les ouvertures en façade ou en toiture dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher;
 - les portes pleines;
 - les châssis fixes et à vitrage translucide;
 - les marches et paliers d'un escalier extérieur;
 - les terrasses inaccessibles.

Surface de plancher

L'article R111-22 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction du décret du 29 décembre 2011 définit la surface de plancher de la construction comme étant « [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des 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 alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

Unité foncière

- Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies

- Sont considérées comme des voies, toutes les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ainsi que les chemins ruraux. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Article 7.2 : Arrêté relatif au classement sonore des infrastructures

PRÉFECTURE DES YVELINES

ARRETE N° 00-217 /DUEL

DIRECTION DE L'URBANISME,
DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU LOGEMENT

LE PREFET DES YVELINES,
Chevalier de la Légion d'Honneur

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

ARRETE PREFECTORAL RELATIF AU CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT.

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté 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,

Vu l'avis du Conseil Municipal de la commune de **Blaru** en date du 24 septembre 1999, suite à sa consultation en date du 6 septembre 1999.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,

ARRETE :

Article 1

Le présent arrêté abroge et remplace, pour ce qui concerne la commune de Blaru, l'arrêté préfectoral n°81-395 du 27 août 1981 modifié par l'arrêté n°81-510 du 4 décembre 1981.

Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans la commune de Blaru du département des Yvelines aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Article 2

Les tableaux ci-dessous donnent, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, la chaussée comprenant la bande d'arrêt d'urgence éventuelle ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Est mentionné dans les tableaux tout tronçon d'infrastructure dont un secteur affecté par le bruit de cette infrastructure concerne la commune de Blaru.

Les tronçons concernant la commune de BLARU sont listés dans les tableaux suivants :

Tableau des voies routières non communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
A13	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert

Article 3

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et n° 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou de plusieurs infrastructures de transports terrestres, le certificat d'urbanisme doit informer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique.

Article 5

Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

La mention des lieux où cet arrêté peut être consulté est insérée dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie de la commune de Blaru pendant un mois.

Le présent arrêté est tenu à la disposition du public à la Préfecture des Yvelines, à la Mairie de Blaru, et à la Direction Départementale de l'Equipement des Yvelines.

Article 6

Le présent arrêté doit être annexé par le Maire de la commune de Blaru au plan d'occupation des sols et, s'il y a lieu, aux plans d'aménagement de zones et au plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols et, s'il y a lieu, sur ceux des plans d'aménagement de zones et du plan de sauvegarde et de mise en valeur, par le Maire de la commune de Blaru.

Article 7

Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la date de parution de la dernière formalité de publicité.

Article 8

Le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines, le Maire de la commune de Blaru et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont ampliation leur sera adressée.

Fait à Versailles, le 10 OCT. 2000

Le Préfet des Yvelines

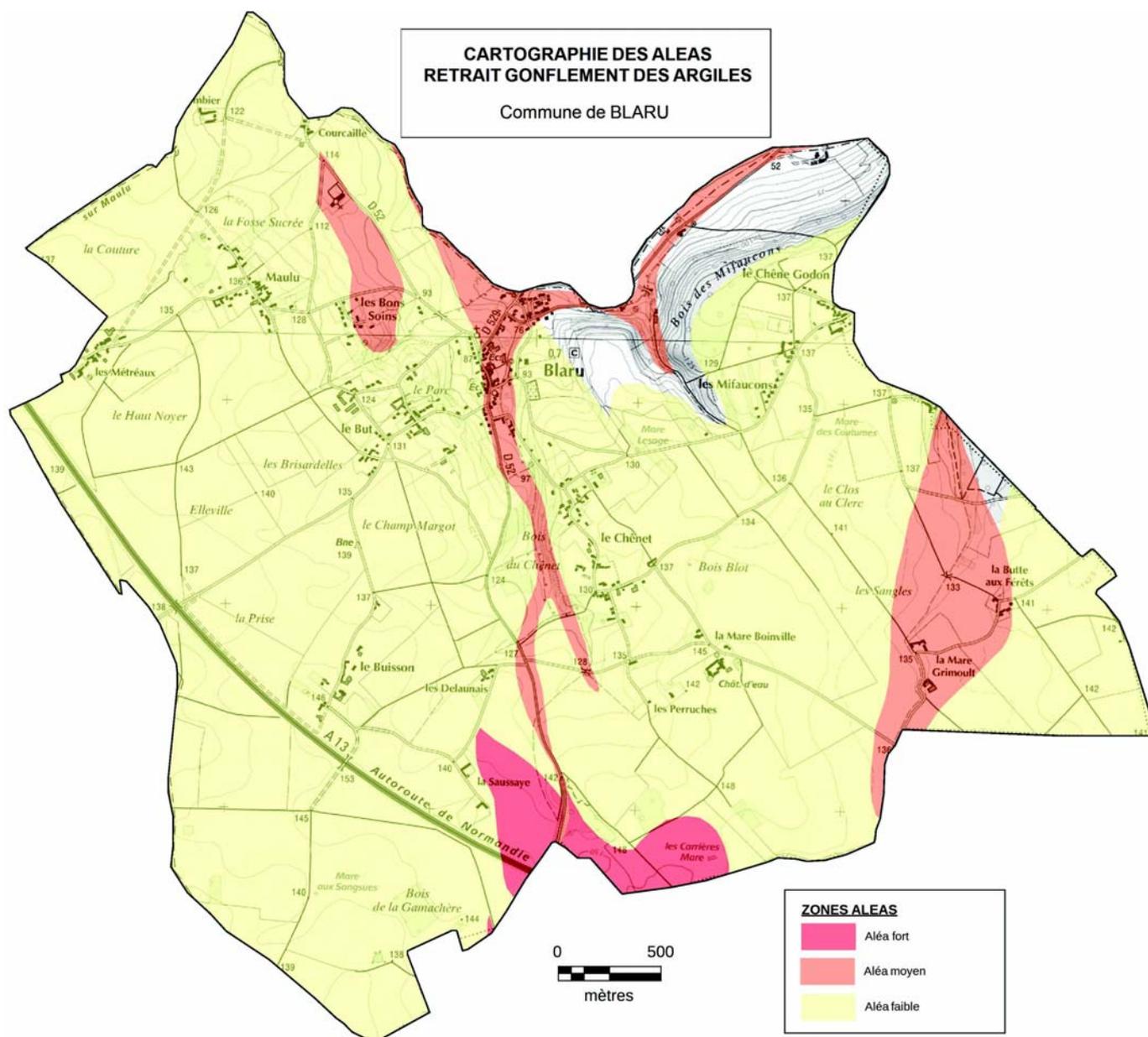
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général



Marc DELATTRE

Article 7.3 : Fiches concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles

7.3.1. Cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles à Blaru



Juillet 2014

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

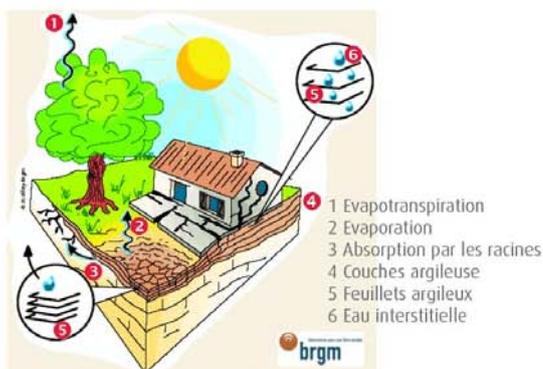


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

↳ Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

↳ Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



↳ Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

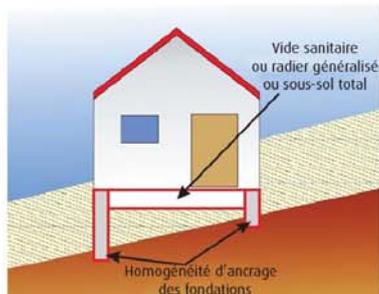
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€¹**

¹- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

..... construire



➔ Précisez la nature du sol

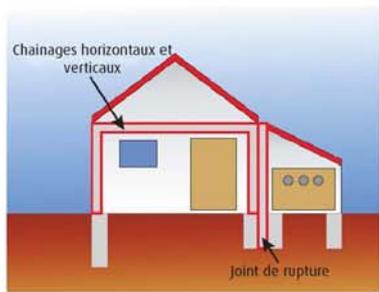
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➔ Réalisez des fondations appropriées

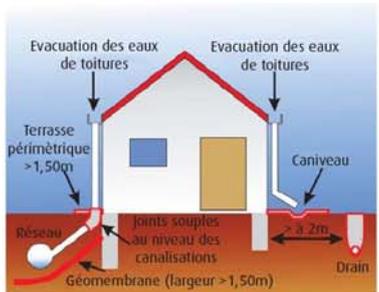
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

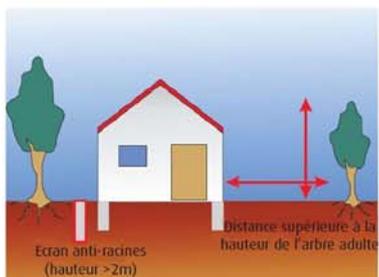
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

..... aménager, rénover



➔ Éviter les variations localisées d'humidité

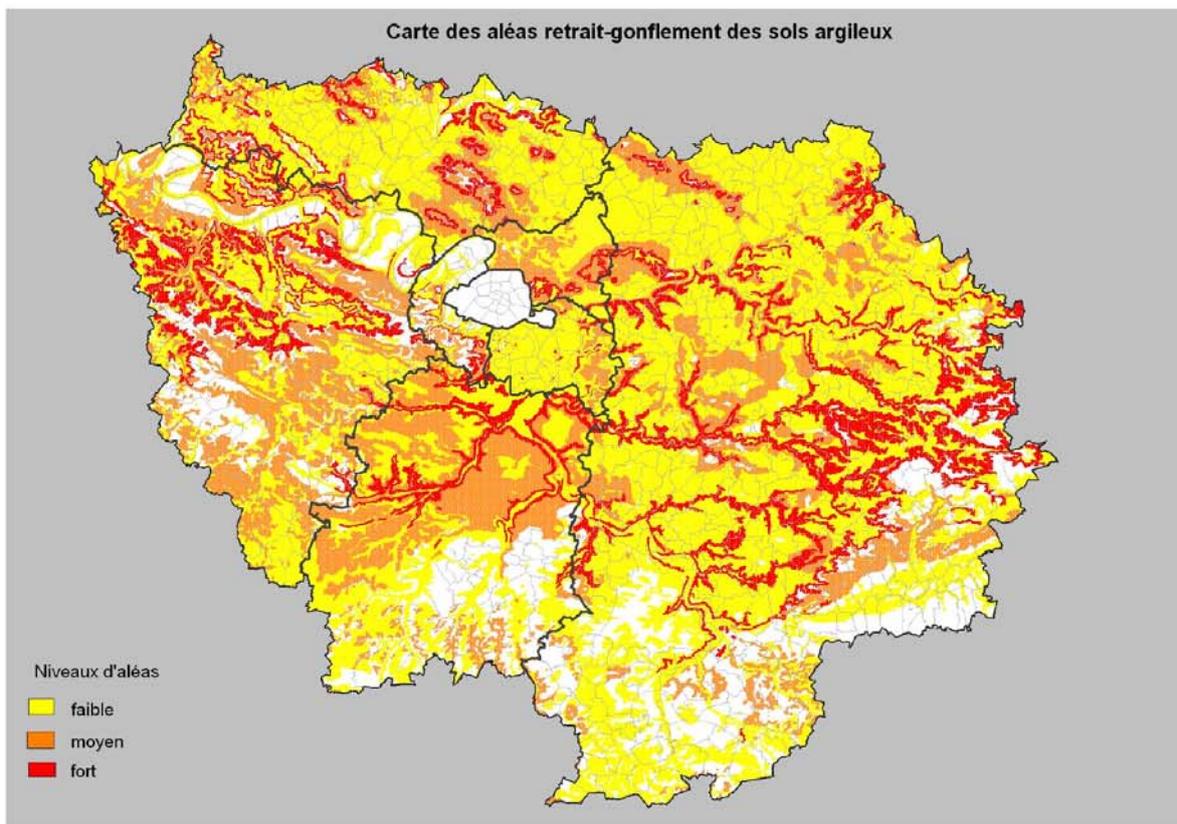
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



➔ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :
Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>
Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>
Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>
Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France
Service Prévention des risques et des nuisances

10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04
Tél : 01 71 28 46 52

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE



Crédits photo : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), CEREMA
