



FICHE CONSEIL : Je clôture ma propriété

DOSSIER A FOURNIR EN 2 EXEMPLAIRES

Qu'est-ce qu'une clôture ?

- ✓ Il s'agit d'un moyen de délimiter les contours de sa propriété de manière permanente. Elle peut être constituée de murs, portail, ouvrages à claire-voie, grillage...
- ✓ Le droit de clôturer sa propriété est reconnu par le Code Civil (article 647)
- ✓ Toutefois, sa hauteur, ses matériaux... sont prédéfinis par le règlement d'urbanisme afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère.
- ✓ L'installation d'un portail dont la finalité est de fermer l'accès constitue une clôture au sens du Code de l'Urbanisme.

Quelles sont les règles du PLU de Lovagny ?

- ✓ Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant
 - ✓ Elles doivent comporter 50% de vide dans le même plan et leur hauteur ne pourra excéder 1.80m
 - ✓ Elles doivent être constituées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne pourra excéder 0.60m
 - ✓ Les portails : voir art 3.1 du PLU
- ↳ *Règlement complet consultable en ligne (www.Lovagny.fr)*

A quelle formalité mon projet est soumis ?

- ✓ Le Conseil Municipal, par délibération du 18/11/2011, a décidé de soumettre les clôtures à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire.

COMPOSITION du DOSSIER → Cas général :



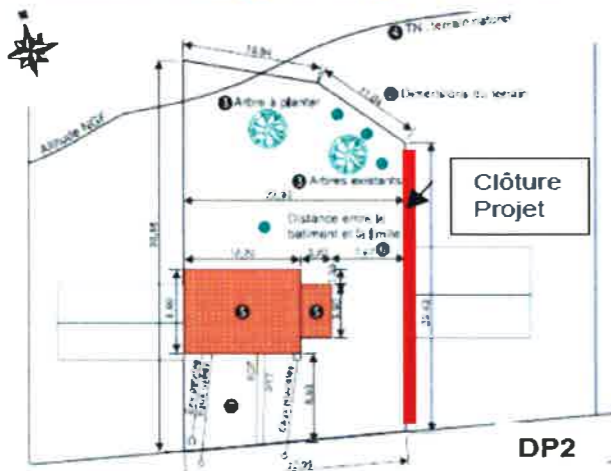
DP1

Un plan de situation

DP1 : Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]

Le plan de situation doit permettre de localiser précisément votre terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

Vous pouvez réaliser le plan de situation de votre projet gratuitement à l'aide de sites internet. Par exemple, sur le site www.geoportail.gouv.fr, il vous suffit simplement d'entrer l'adresse exacte de votre terrain pour obtenir un fond de carte IGN ou un extrait de plan cadastral. Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20000 ou 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) convient généralement. Pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1/2000 ou du 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue. Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.



DP2

Un plan masse

DP2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-36 b) du code de l'urbanisme]

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)¹⁾. Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain.

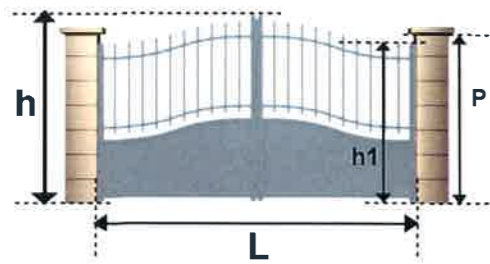
Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ;
- les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet ;
- les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés ;
- les arbres qui doivent être plantés ;
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue. Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand, vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexe, à plus grande échelle, faisant apparaître les détails du projet.

¹⁾ Attention : Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.





Un croquis



Une représentation de l'aspect extérieur

DP4. Les plans des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur. Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures (c'est à dire à la date de dépôt de votre dossier) et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).

Croquis clôture et portail

DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction si votre projet le modifie [Art. R. 431-36 c) du code de l'urbanisme]

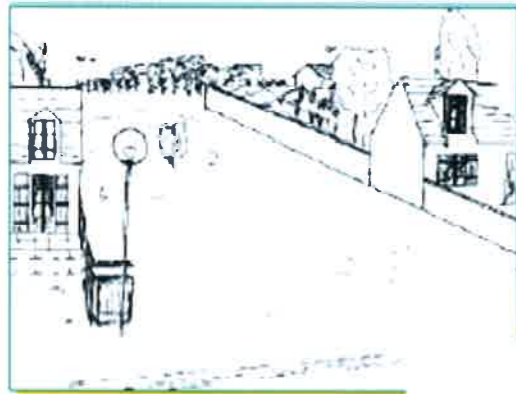
Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrie. Vous devez faire apparaître les modifications projetées

→ Cas particulier : mon projet est visible depuis l'espace public ou mon projet est situé dans le périmètre des Monuments Historiques

Environnement proche



Environnement lointain



Des photos

DP7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme)*

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...
Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

DP8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]*

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.
Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage environnant.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

→ Cas particulier : mon projet est situé dans le périmètre des Monuments Historiques

Une notice « architecturale »

DP11. Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-14, R. 431-14-1 et R. 441-8-1 du code de l'urbanisme]

Ce document permet de vérifier si les matériaux utilisés et les modalités d'exécution sont bien conformes à l'objectif de préservation du bâtiment.

Décrire l'ensemble des matériaux utilisés pour les travaux, ainsi que les modalités de leur mise en œuvre et d'exécution du chantier.

ATTENTION : La présente liste, si elle est susceptible de faciliter les démarches, n'est pas exhaustive.

Des pièces supplémentaires peuvent être exigées en fonction de la nature et de la situation du projet, si elles apparaissent nécessaires à l'instruction.