

Commune de Saint-Joseph

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

- 7 MAI 2013

DE CHERBOURG

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le ...24 avril 2013



4

Règlement

N.I.S
André R. Neill

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Titre I :DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT.... | 5 |
| Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | 5 |
| Titre II :REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 9 |
| ZONE Ua..... | 10 |
| ZONE Ub | 17 |
| ZONE Ur..... | 25 |
| ZONE Us..... | 32 |
| ZONE Ux | 38 |
| Titre III :REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 45 |
| ZONE 1 AU | 46 |
| ZONE 1 AUX..... | 53 |
| Titre IV : REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 59 |
| ZONE N | 60 |
| ZONE A | 65 |
| Titre V:ANNEXES | 72 |
| Titre VI :GLOSSAIRE | 76 |

**Titre I :DISPOSITIONS
GENERALES**

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Joseph.

II - Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones urbaines

- La zone Ua : zone urbaine du centre bourg
- la zone Ub : zone urbaine à dominante pavillonnaire
- la zone Ur : zone urbaine de restructuration
- la zone Us : zone urbaine à vocation d'équipement sportif
- la zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités

2) les zones à urbaniser

- la zone 1 AU : zone à urbaniser immédiatement en continuité du centre bourg
- la zone 1 AUe : zone à urbaniser à vocation principale d'équipements publics
- la zone 1 AUx : zone à urbaniser à vocation d'activité
-

3) les zones naturelles

- la zone 2N : zone naturelle stricte
-

4) la zone agricole

- la zone A : zone à vocation strictement agricole
- la zone Ah : zone de hameau
- la zone 1A : zone bâtie

II : Explications des dispositions particulières applicables à l'ensemble du territoire communal

Art 1 : affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées.

Art 2 : extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci.

Cette extension ne pourra en aucun cas dépasser 30% de la surface plancher de la construction à la date d'approbation du présent PLU.

Art 3 : effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.

Art 4 : construction d'ouvrage public et bâtiments publics

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité, sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation de densité et de hauteur.

Art 5 : édifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnelle

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Art 6 : changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé qu' en cas de modification des structures porteuses, une demande de déclaration préalable est nécessaire.

Art 7 : adaptations mineures

L'article L 123-1-9 CU, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Art 8 : cheminements

Les chemins piétonniers et les sentes ne sont pas assimilés à des voies au sens du présent règlement.

Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés.

Art 9 : les murs et éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme

Les murs et éléments patrimoniaux (oratoire , ponts ...) existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone.

Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments.

Art 10 : les haies existantes

Les haies végétales repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU devront être maintenues, ainsi que leur talus si elles sont plantées sur talus

L'arasement du talus est soumis à déclaration préalable.

Travaux d'entretien des haies ne nécessitant pas d'autorisation préalable :

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable.

Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, prélevant au maximum 30 % du nombre total de tige dans la haie et que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales, de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes (notamment la pratique du recépage) respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux."

Mais aussi :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Art 11 : réseaux

Les réseaux (eau potable, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

Art 12 : application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme

Le présent règlement ne saurait venir contrecarrer les dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

Art 13 : les risques de remontées de nappe phréatique et les risques d'inondation par débordement de cours d'eau

Ces deux risques sont intégrés dans la définition des zonages règlementaires du PLU. Toutefois, ils ne sont pas reportés sur les documents graphiques mais dans les annexes du présent dossier de PLU.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de débordement de cours d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

Règle 14 : les périmètres de protection des captages d'eau potable

Ils sont reportés sur les documents graphiques du dossier de PLU.

Toutes les occupations des sols susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines sont à proscrire.

**Titre II : REGLES
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE Ua

Éléments informatifs

*CARACTERE
DE LA ZONE*

Cette zone correspond à l'habitat du centre bourg. C'est le centre actuel de la commune, centre d'urbanisation dense et continu où se situent les services publics.
Le bâti est implanté en général en limite d'emprise publique ou en limite de voirie.

*DESTINATION
DE LA ZONE*

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Les règles de la zone UA doivent permettre la réalisation de constructions à usages mixtes.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les locaux et les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les locaux à vocation de commerces d'une surface hors œuvre nette de plus de 1 000 m² (surfaces de vente et de stockage clos de murs et de toitures).
- Les entrepôts d'une surface hors œuvre nette de plus de 1 000 m²
- Les aires et les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs, et les mobiles homes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement, liés aux ouvrages d'intérêts publics (remblais liés à la création d'ouvrages d'intérêts collectifs) et de constructions admis (visés à l'article R 421-19-k du code de l'urbanisme).
- Abris et box des équidés,

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

- Les activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat et sous réserve que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances.
- Les aménagements, extensions et créations d'installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.

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

❖ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques des voies nouvelles répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie. (soit 5 m de largeur pour les établissements recevant du public, 3.5m pour les immeubles de grandes hauteur et 3 m dans les autres cas)
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

❖ Voirie

- Dans les voies en impasse, une aire de retournement devra également être aménagée au bout de cette impasse pour permettre le retournement des véhicules tels camions de pompiers, poubelles...
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être sécurisé.

Article Ua 4 - Dessertes par les réseaux

➤ Alimentation en eau potable

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

➤ Assainissement

L'assainissement non collectif des constructions ou installations est autorisée en conformité avec la réglementation en vigueur.

○ Eaux pluviales

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Le réseau raccordé devra être compatible avec le diamètre de la canalisation déjà existante.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales devront être gérées sur la parcelle.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou au niveau du sol, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée et devra s'accompagner d'une étude de sol pour son installation.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

○ Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
Les réseaux devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'une parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies nouvelles ou existantes.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les conditions susvisées, les extensions pourront néanmoins se réaliser dans le prolongement de la façade du bâtiment qui ne respecte pas ces règles.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

En outre, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être autorisées sur les dépendances du domaine public sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public.

Le rehaussement des constructions existantes est possible dans la limite de hauteur définie à l'article U10 et dans la continuité de façade du bâtiment lui servant de base c'est-à-dire que si la construction ne respecte pas les règles d'implantation applicables ((bâti antérieur à cette règle), le rehaussement est toujours possible.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en limites séparatives ou à 4 mètres minimum de la limite séparative.

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

Sans objet.

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point, au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre l'égout du toit et la ligne de faitage ne doit pas excéder 6 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec la hauteur des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Article Ua 11 - Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural du secteur.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

Les formes générales du bâtiment seront simples. Il sera nettement rectangulaire dans le sens du faitage.

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants dont la pente est comprise entre 40 et 50° sauf pour les bâtiments pouvant justifier d'une architecture contemporaine.

La tuile plate ou mécanique, les ardoises ou tous matériaux d'aspect équivalent pourront être autorisés.

Pour les bâtiments qui disposent déjà d'une couverture en tuile rouge, la reconstruction ou l'extension de la toiture pourra se réaliser dans la même teinte.

Les façades et pignons doivent être de formes simples, de caractère homogène et unité de matériaux. Les ouvertures devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Le présent PLU encourage la construction durable. Ainsi tout bâtiment qui répond aux différents principes de l'architecture bioclimatique et aux éléments de bon sens précisés dans le lexique du présent règlement ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Article Ua 12 - Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- **pour les logements :**
 - deux places de stationnement par logement
 - 1 place de stationnement pour les logements sociaux
- **Pour les constructions artisanales :**

- Une place pour 50 m² de SHON
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux : Commerces de moins de 100 m²:**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - **Hôtels et restaurants :**
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle
 - **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil (une place de parking pour une capacité d'accueil de 4 personnes)
 - **Place handicapé et mobilité réduite**
 - 1 place pour 50 places de stationnement

Pour tous les bâtiments accueillant du public, une aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire pourra être redevable d'une participation dont le montant est fixé par le conseil municipal.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.

Les haies périphériques plurispécifiques seront privilégiées.

Les espaces libres doivent être plantés et paysagers ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| • Merisier | <i>Prunus avium</i> | • Saule Marsault | <i>Salix caprea</i> |
| • Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | • Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| • Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> | • Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| • Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | • Prunelier | <i>Prunus spinosa</i> |
| • Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> | • Sureau | <i>Sambucus nigra</i> |
| • Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | • Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| • Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | • Troëne | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> | • Viorne orbier | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> | • Saule blanc | <i>Salix alba</i> |

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Chêne rouvre | <i>Quercus sessiliflora</i> |
| • Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Article Ua 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le COS est de 0,70.

ZONE Ub

Éléments informatifs

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les autres zones bâties à vocation d'habitat de la commune.

Il peut s'agir indistinctement de bâti pavillonnaire récent ou plus ancien.

Le tissu urbain est donc plus aéré et implanté en général en retrait de la voie. La densité est donc en rapport avec la typologie du bâti. Les formes de bâtis anciens forment une urbanisation un peu plus dense.

-

DESTINATION DE LA ZONE

Les règles de la zone Ub doivent permettre la réalisation de constructions à usage mixte d'une densité équivalente à celle rencontrée actuellement dans cette zone.

Elles doivent également permettre la réalisation de constructions innovantes tant dans leurs formes que dans leurs modes de construction.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les locaux et les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les locaux à vocation de commerces d'une surface hors œuvre nette de plus de 1 000 m² (surfaces de vente et de stockage clos de murs et de toitures).
- Les entrepôts d'une surface hors œuvre nette de plus de 1 000 m²
- Les aires et les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs, mobiles homes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R 421-19-k du code de l'urbanisme).
- Les espaces verts à préserver ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.
- Abris et box des équidés,

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

- Les activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat et sous réserve que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances.
- Les aménagements, extensions et créations d'installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.

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

➤ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage.

Desserte :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie. (soit 5 m de largeur pour les établissements recevant du public, 3.5m pour les immeubles de grandes hauteur et 3 m dans les autres cas)

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

➤ **Voirie**

Dans les voies en impasse, une aire de retournement devra également être aménagée au bout de cette impasse pour permettre le retournement des véhicules tels camions de pompiers, poubelles...

L'accès aux voies publiques doit être sécurisé.

Article Ub 4 - Dessertes par les réseaux

➤ **Alimentation en eau potable**

Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

➤ **Assainissement**

L'assainissement non collectif des constructions ou installations est autorisée en conformité avec la réglementation en vigueur.

○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Le réseau raccordé devra être compatible avec le diamètre de la canalisation déjà existante.

- Dans le cas contraire, les eaux pluviales devront être gérées sur la parcelle

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou au niveau du sol, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée et devra s'accompagner d'une étude de sol pour son installation.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

○ **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Les réseaux devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'une parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les conditions susvisées, les extensions pourront néanmoins se réaliser dans le prolongement de la façade du bâtiment ancien.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

En outre, les constructions et installations implantées sur les dépendances du domaine public pourront être autorisées sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public et être en rapport avec l'objet de la construction ou de l'installation.

Le rehaussement des constructions existantes est possible dans la limite de hauteur définie à l'article U10 et dans la continuité de façade du bâtiment lui servant de base c'est-à-dire que si la construction ne respecte pas les règles d'implantation applicables ((bâti antérieur à cette règle), le rehaussement est toujours possible.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en limites séparatives ou à 4 mètres minimum de la limite séparative.

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

Sans objet

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la construction ne devra pas dépasser 50% de la parcelle à construire. Pour les parcelles sur lesquelles un bâtiment existant dépasse déjà cette limite, la reconstruction ou la restructuration du bâtiment pourra être réalisée sur une emprise équivalente à celle du bâtiment détruit ou à restructurer.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point, au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre le faîtage et l'égout du toit ne doit pas excéder 6 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec la hauteur des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Article Ub 11 - Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale de qualité doit être favorisée
Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

Les formes générales du bâtiment seront simples. Il sera nettement rectangulaire dans le sens du faîtage.

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants de 40° à 50°, sauf pour les bâtiments pouvant justifier d'une architecture contemporaine marquée, d'une recherche d'économie d'énergie ou de la mise en place de système de valorisation des énergies renouvelables. les ardoises, la tuile plate ou mécanique, ou tous matériaux d'aspect équivalent sont autorisés. Pour les bâtiments qui disposent déjà d'une couverture en tuile rouge, la reconstruction ou l'extension de la toiture pourra se réaliser dans la même teinte.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes. Les façades et pignons doivent être de formes simples, de caractère homogène -

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Dans les secteurs où les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement, les clôtures, si elles sont prévues, doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

Le présent PLU encourage la construction durable, ainsi tout bâtiment répondant aux différents principes de l'architecture bioclimatique et aux éléments de bon sens précisés dans le lexique du présent règlement ne sont pas soumis à cet article, puisqu'ils assurent une bonne intégration paysagère et une prise en compte optimale de l'environnement naturel et humain.

Article Ub 12 - Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- **pour les logements :**
 - deux places de stationnement par logement , 1 place pour les logements sociaux
-
- **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m² de SHON
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux : Commerces de moins de 100 m²:**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - **Hôtels et restaurants :**
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle
 - **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil. (1 place pour 4 pers de capacité d'accueil)
 - **Place handicapé et mobilité réduite**
 - 1 place pour 50 places de stationnement

Pour tous les bâtiments accueillant du public-, une aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire pourra être redevable d'une participation dont le montant est fixé par le conseil municipal.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues. Les haies devront être plurispécifiques.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

Dans les opérations d'aménagement, les haies périphériques, et plantations d'alignement existantes devront être protégées. Dans le cas où les haies ou alignements ne peuvent être conservés, la plantation de végétaux similaires (en nombre) devra être réalisée.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| • Merisier | <i>Prunus avium</i> | • Saule Marsault | <i>Salix caprea</i> |
| • Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | • Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| • Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> | • Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| • Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | • Prunelier | <i>Prunus spinosa</i> |
| • Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> | • Sureau | <i>Sambucus nigra</i> |
| • Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | • Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| • Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | • Troène | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> | • Viorne orbier | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> | • Saule blanc | <i>Salix alba</i> |

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Chêne rouvre | <i>Quercus sessiliflora</i> |
| • Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Article Ub 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le COS est de 0,40.

ZONE Ur

Éléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone UR détermine la zone de restructuration du centre bourg.

-

DESTINATION

DE LA ZONE

Elle est affectée à la réalisation de nouvelles constructions d'une densité suffisante pour accueillir de l'habitat intermédiaire et petit collectif.

Elle accueille notamment les habitations et leurs dépendances, associés le cas échéant aux commerces de proximité existants ou à créer (hors hypermarché), l'artisanat compatible avec le voisinage des habitations, les bureaux et les services.

Article Ur 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les locaux et les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les locaux à vocation de commerces d'une surface hors œuvre nette de plus de 1 000 m² (surfaces de vente et de stockage clos de murs et de toitures).
- Les entrepôts d'une surface hors œuvre nette de plus de 1 000 m²
- Les aires et les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs, mobiles homes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R 421-19-k du code de l'urbanisme).
- - Les espaces verts à préserver ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.
- Abris et box des équidés,

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

- Les activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat et sous réserve que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances.
- Les aménagements, extensions et créations d'installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.

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

○ Accès

➤ **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

➤ **Desserte :**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

➤ **Voirie**

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchées dangereux seront interdits. (soit 5 m de largeur pour les établissements recevant du public, 3.5m pour les immeubles de grandes hauteur et 3 m dans les autres cas)

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Dans les voies en impasse, une aire de retournement devra également être aménagée au bout de cette impasse pour permettre le retournement des véhicules tels camions de pompiers, poubelles...

Article UR 4 Desserte par les réseaux

➤ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

➤ **Assainissement**

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une étude d'assainissement afin de déterminer le type, le dimensionnement et l'implantation du système d'assainissement qui répondent aux objectifs de cette zone et aux normes d'assainissement en vigueur.

○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Le réseau raccordé devra être compatible avec le diamètre de la canalisation déjà existante.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales devront être gérées sur la parcelle.

Le réseau raccordé devra être compatible avec le diamètre de la canalisation déjà existante.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou au niveau du sol, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée et devra s'accompagner d'une étude de sol pour son installation.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

○ **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Les réseaux devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Ur 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'une parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Au sein de la zone UR, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies nouvelles ou existantes ou en retrait avec un minimum de 3 m.

Article Ur 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative elle doit être implantée en retrait de 4 m minimum.

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

Sans objet

Article Ur 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la parcelle à construire

Article Ur 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point, au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre l'égout du toit et la ligne de faitage ne doit pas excéder 6 m.

Pour les constructions de type collectif ou à usage d'habitat collectif présentant, même partiellement une toiture en terrasse, le nombre de niveaux de planchers en élévation, rez-de-chaussée inclus ne pourra dépasser 3.

Article Ur11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire au sein du volet paysager du permis de construire.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

En ce qui concerne les toitures :

L'emploi du zinc, du bac acier ou des revêtements asphaltés pourra être autorisé pour les toitures non vues de la voie publique.

Les toitures à un seul versant auront une pente supérieure à 40°.

Les toitures à deux pans sont recommandées, pente comprise entre 40 et 50°, y compris pour les extensions.

Les toitures en terrasse sont possibles en extension mesurée d'une construction, sous réserve de ne pas dépasser le tiers de la surface de la toiture.

Le présent PLU encourage la construction durable, ainsi tout bâtiment répondant aux différents principes de l'architecture bioclimatique et aux éléments de bon sens précisés dans le lexique du présent règlement ne sont pas soumis à cet article, puisqu'ils assurent une bonne intégration paysagère et une prise en compte optimale de l'environnement naturel et humain.

En ce qui concerne les clôtures

Dans les secteurs où les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement, les clôtures, si elles sont prévues, doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1,20 m.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m aux abords des carrefours et des giratoires.

Le projet de clôture fera partie intégrante du volet paysager de l'autorisation.

Sont interdits sur voie :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- Les matériaux de fortune et de construction sont interdits s'ils ne sont pas revêtus d'un enduit
- Les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive

Article Ur - 12 Aires de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- **pour les logements :**
 - deux places de stationnement par logement
 - une place de stationnement par logement social
- **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m² de SHON
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux : Commerces de moins de 100 m²:**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement

- **Hôtels et restaurants :**
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil. (1 place pour 4 personnes de capacité d'accueil)
- **Place handicapé et mobilité réduite**
 - 1 place pour 50 places de stationnement

Pour tous les bâtiments accueillant du public-, une aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, le pétitionnaire pourra être redevable d'une participation dont le montant est fixé par le conseil municipal.

Article Ur 13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales.

20% de la superficie sera traitée en espace vert planté : les espaces réservés au stationnement ou à la circulation au sein de la parcelle n'entrent pas dans la comptabilisation du pourcentage exigé.(A confirmer)

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| • Merisier | <i>Prunus avium</i> | • Saule Marsault | <i>Salix caprea</i> |
| • Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | • Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| • Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> | • Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| • Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | • Prunelier | <i>Prunus spinosa</i> |
| • Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> | • Sureau | <i>Sambucus nigra</i> |
| • Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | • Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| • Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | • Troëne | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> | • Viorne orbier | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> | • Saule blanc | <i>Salix alba</i> |

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Chêne rouvre | <i>Quercus sessiliflora</i> |
| • Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Article Ur 14 Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est de 0,75.

ZONE Us

Éléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone Us détermine la zone de restructuration du centre bourg à vocation d'équipement sportif

-

DESTINATION

DE LA ZONE

Elle est affectée à l'accueil des bâtiments, aménagements et installation nécessaire à la pratique sportive.

Article Us 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles indiquées à l'article Us 2 du présent règlement

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

- Les installations, aménagements , constructions sous réserve qu'elles soient liées à la pratique sportives

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

- **Accès**

- **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

- **Desserte :**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie. (soit 5 m de largeur pour les établissements recevant du public, 3.5m pour les immeubles de grandes hauteur et 3 m dans les autres cas)

- **Voirie**

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchées dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Dans les voies en impasse, une aire de retournement devra également être aménagée au bout de cette impasse pour permettre le retournement des véhicules tels camions de pompiers, poubelles...

Article Us 4 Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

L'assainissement non collectif des constructions ou installations est autorisée en conformité avec la réglementation en vigueur.

○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.
 Dans le cas contraire, les eaux pluviales pourront être stockées sur la parcelle.
 Le réseau raccordé devra être compatible avec le diamètre de la canalisation déjà existante.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou au niveau du sol, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée et devra s'accompagner d'une étude de sol pour son installation.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

○ **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
 Les réseaux devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
 Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
 Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Us 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'une parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Au sein de la zone Us les constructions devront être implantées à l'alignement des voies nouvelles ou existantes ou en retrait avec un minimum de 3 m.

Article Us 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
 Si la construction ne joint pas la limite séparative elle doit être implantée en retrait de 4 m minimum.

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

Sans objet

Article Us 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la parcelle à construire

Article Us 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point, au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Article Us11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire au sein du volet paysager du permis de construire.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Article Us - 12 Aires de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Article Us 13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales.

20% de la superficie sera traitée en espace vert planté : les espaces réservés au stationnement ou à la circulation au sein de la parcelle n'entrent pas dans la comptabilisation du pourcentage exigé.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| • Merisier | <i>Prunus avium</i> | • Saule Marsault | <i>Salix caprea</i> |
| • Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | • Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| • Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> | • Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| • Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | • Prunelier | <i>Prunus spinosa</i> |
| • Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> | • Sureau | <i>Sambucus nigra</i> |
| • Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | • Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| • Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | • Troëne | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> | • Viorne orbier | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> | • Saule blanc | <i>Salix alba</i> |

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Chêne rouvre | <i>Quercus sessiliflora</i> |
| • Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Article Us 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ZONE Ux

Éléments informatifs

*CARACTERE
DE LA ZONE*

Cette zone identifie le secteur économique artisanal et commercial de Saint Joseph

*DESTINATION
DE LA ZONE*

Cette zone est à vocation d'activité économique

Article Ux1 - Utilisation et occupation du sol interdite

Toutes occupations de la zone qui ne seraient pas en lien avec la vocation de cette zone sont interdites.

- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières énoncées à l'article Ux2
- le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobiles homes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les aires et les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs, mobiles homes.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R 421-19-k du code de l'urbanisme).

Article Ux2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat et sous réserve que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances.
- Logement de fonction lié à l'activité et incorporé dans le bâtiment.

Article Ux3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- **Accès**
 - **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage.

- **Desserte :**

Les accès d'une installation artisanale ou industrielle à partir d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules quels qu'ils soient puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses.

Aucune opération ne peut prendre accès direct sur la déviation ouest en dehors de ceux préexistants.

- **Voirie**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate forme de 8 m et une chaussée de 5m. (soit 5 m de largeur pour les établissements recevant du public, 3.5m pour les immeubles de grandes hauteur et 3 m dans les autres cas)

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie, et lorsque ces voies sont en impasse, elles doivent permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

L'accès aux voies publiques doit être sécurisé.

Article Ux4 - Desserte par les réseaux

➤ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

➤ **Assainissement**

L'assainissement non collectif des constructions ou installations est autorisée en conformité avec la réglementation en vigueur.

○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales pourront être stockées sur la parcelle.

Le réseau raccordé devra être compatible avec le diamètre de la canalisation déjà existante.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

○ **Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

○ **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Les réseaux devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Ux5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'une parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article Ux6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.

Article Ux7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins 4 mètres.

La construction sera au minimum à 4 m en limite de zone Ub

Article Ux8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ux9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Article Ux10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Un déplacement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la superficie du bâti.

Article Ux11 - Aspect extérieur

➤ Aspect des bâtiments :

La construction doit présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration paysagère.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces du bâtiment

➤ **Clôture :**

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives d'essence locale et pourront être doublée de grillage.

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques tenant à la nature de l'opération.

Elles ne doivent en aucun cas être une gêne pour la circulation, le champ de vision devant être dégagé aux entrées d'entreprises.

Le présent PLU encourage la construction durable, ainsi tout bâtiment répondant aux différents principes de l'architecture bioclimatique et aux éléments de bon sens précisés dans le lexique du présent règlement ne sont pas soumis à cet article, puisqu'ils assurent une bonne intégration paysagère et une prise en compte optimale de l'environnement naturel et humain.

Article Ux12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - 10 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle plus une place par employé pour les magasins de 400 à 2500 m² de vente alimentaire
 - 5 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle pour les magasins de plus de 400 m² de vente pour travaux domestiques et bricolage
- **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m² de SHON
- **Pour les constructions industrielles :**
 - Une place pour 100 m² avec un minimum de 1 place pour 2 emplois

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Pour tous les bâtiments accueillant du public-, une aire de stationnement pour les vélos doit être aménagée.

Article Ux13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales et traités en espaces verts, notamment sur les marges de reculemment par rapport aux voies publiques.

Ces espaces verts plantés doivent représenter au moins 10% de l'ensemble de la parcelle.

Des haies ou rideaux d'arbres doivent masquer les stockages extérieurs.

Les aires de stationnement sus-mentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager sauf pour les activités déjà existantes ne pouvant techniquement répondre à cette obligation.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| • Merisier | <i>Prunus avium</i> | • Saule Marsault | <i>Salix caprea</i> |
| • Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | • Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| • Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> | • Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| • Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | • Prunelier | <i>Prunus spinosa</i> |
| • Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> | • Sureau | <i>Sambucus nigra</i> |
| • Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | • Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| • Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | • Troëne | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> | • Viorne orbier | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> | • Saule blanc | <i>Salix alba</i> |

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Chêne rouvre | <i>Quercus sessiliflora</i> |
| • Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Article Ux14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

**Titre III : REGLES
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

ZONE 1 AU

Eléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'extension de la commune de Saint-Joseph, en continuité des espaces bâtis actuels.

DESTINATION

DE LA ZONE

Elle est à dominante d'habitat, mais les commerces et services, ainsi que les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat y sont autorisés pour mettre pleinement en œuvre le principe de mixité urbaine et sociale.

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui du plan d'orientation et d'aménagement
Cet aménagement devra se réaliser en continuité immédiate du bâti actuel ou de chaque opération successive.

Cette zone comporte un secteur spécifique zoné en 1 AUe à vocation principale d'équipements publics

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les commerces d'une surface hors œuvre nette de plus de 1 000 m².
- Les entrepôts.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R 421-19-k du code de l'urbanisme).
- Abris et box des équidés,

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci soient prises.
- Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone. Dans le secteur 1AU stricte, une étude de sol devra être réalisée afin de définir les capacités d'assainissement de la zone et le type de filière d'assainissement envisagées.

En secteur 1 AUe, seuls les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif sont autorisés.

Article 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voiries devront être calibrées de telle manière que la desserte de l'opération ou des opérations successives puisse se réaliser de manière optimale.

- Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

PLU de Saint JOSEPH (50)

Zone 1AU

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré pour la desserte de l'ensemble de la zone.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (soit 5 m de largeur pour les établissements recevant du public, 3.5m pour les immeubles de grandes hauteur et 3 m dans les autres cas)

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ Voirie

Les aires de stationnement seront obligatoires pour l'ensemble des voies en impasse. Une aire de retournement devra également être aménagée au bout de cette impasse pour permettre le retournement des véhicules tels camions de pompiers, poubelles...

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m² de surface hors œuvre nette.

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Les voies nouvelles doivent correspondre à l'importance du trafic, et respecter le principe d'aménagement définie aux orientations d'aménagement du présent PLU .

L'accès aux voies publiques doit être sécurisé.

Article 1AU 4 - Dessertes par les réseaux

Les réseaux doivent être calibrés pour la desserte de l'ensemble de la zone.

➤ Alimentation en eau potable

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

➤ Assainissement

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale ;

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux usées :

L'assainissement non collectif des constructions ou installations est autorisée en conformité avec la réglementation en vigueur.

En secteur 1AUe

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une étude d'assainissement afin de déterminer le type, le dimensionnement et l'implantation du système d'assainissement qui répondent aux objectifs de cette zone et aux normes d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Le réseau raccordé devra être compatible avec le diamètre de la canalisation déjà existante. Dans le cas contraire, les eaux pluviales devront être gérées sur la parcelle.

En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

➤ **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Les réseaux devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'une parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

En 1AUe

L'emprise au sol maximale des constructions est de 100% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage. Cette hauteur sera mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

En 1AUe

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 m. Cette hauteur sera mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

La tuile plate ou mécanique, les ardoises ou tous matériaux d'aspect équivalent pourront être autorisés.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

Les matériaux de fortune sont interdits.

Le présent PLU encourage la construction durable, ainsi tout bâtiment répondant aux différents principes de l'architecture bioclimatique et aux éléments de bon sens précisés dans le lexique du présent règlement ne sont pas soumis à cet article, puisqu'ils assurent une bonne intégration paysagère et une prise en compte optimale de l'environnement naturel et humain.

En ce qui concerne les clôtures

Dans les secteurs où les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement, les clôtures, si elles sont prévues, doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

PLU de Saint JOSEPH (50)

Zone 1AU

Si la clôture est un mur, la hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1,40 m, par rapport à la voie publique (sauf mur de soutènement).

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m aux abords des carrefours et des giratoires.

Le projet de clôture fera partie intégrante du volet paysager de l'autorisation.

Sont interdits sur voie :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- Les matériaux de fortune et de construction sont interdits s'ils ne sont pas revêtus d'un enduit
- Les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive

Article 1AU 12 - Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- **pour les logements :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative,
 - une place de stationnement par logement social

En 1AU, Pour les parcelles privatives, il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Article 1AU 13 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.

Les espaces libres pourront avantageusement être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

Toute opération devra respecter le document d'orientation d'aménagement du présent PLU.

Article 1AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans Objet

ZONE 1 AUX

Éléments informatifs

*CARACTERE
DE LA ZONE*

Cette zone correspond à la zone d'extension de l'actuelle zone artisanale

*DESTINATION
DE LA ZONE*

Le secteur 1AUx est plus particulièrement réservé aux activités artisanales et commerciales.
L'aménagement devra respecter le plan d'Orientation et d'Aménagement du présent PLU

Article 1 AUx 1 - Utilisation et occupation du sol interdite

Toutes constructions ou installations non autorisées à l'article 1 AUx 2 est interdite, et plus particulièrement :

- le stationnement de caravanes
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les établissements industriels lourds et nuisant nécessitant un niveau d'équipement particulier
- l'hôtellerie
- la restauration
- les activités liées à l'agroalimentaire
- les activités générant des volumes importants d'eaux usées.

Article 1 AUx 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures
- L'aménagement et l'extension de bâtiments existants
- Les constructions à vocation artisanale et commerciale liées à l'artisanat,
- Les opérations d'ensemble concertées pour des implantations artisanales, ou commerciales, liées à l'artisanat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les construction à usage d'habitation sous réserve d'être destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissement implantées dans la zone et sous réserve d'être dans le même bâtiment que l'activité professionnelle.
- Les affouillements et exhaussement du sol, ainsi que tous les travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations, et constructions qui lui sont associées.

Article 1 AUx 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○

Accès

○ **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

➤ **Desserte :**

Les accès à partir d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules quels qu'ils soient puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer

de manœuvres dangereuses. La limitation du nombre d'accès peut être dans certains cas rendue obligatoire dans la demande d'autorisation.

La desserte de ses terrains devra être subordonnée au respect de conditions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

○ **Voirie**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie, (soit 5 m de largeur pour les établissements recevant du public, 3.5m pour les immeubles de grandes hauteur et 3 m dans les autres cas)

et lorsque ces voies sont en impasse, elles doivent permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article 1 AUx 4 - Desserte par les réseaux

➤ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

➤ **Assainissement**

L'assainissement non collectif des constructions ou installations est autorisée en conformité avec la réglementation en vigueur.

○ **Eaux pluviales**

Une étude hydraulique devra être réalisée dans le cadre d'un projet d'aménagement par l'aménageur.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales pourront être stockée sur la parcelle.

Le réseau raccordé devra être compatible avec le diamètre de la canalisation déjà existante.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

○ **Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

➤ **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
Les réseaux devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1 AUx 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'une parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1 AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront être implantées au moins à 5 mètres de l'emprise publique de la voirie.

Le bâti sera implanté au minimum à 20 mètres de l'axe de la RN 13.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

Article 1 AUx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions devront être implantées au moins à 4 mètres de la limite séparative.

Article 1 AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1 AUx 9 Emprise au sol des constructions

Les constructions ne peuvent pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 % de l'ensemble de la parcelle à construire.

Article 1 AUx 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur totale de 10 mètres.

Article 1 AUx 11 - Aspect extérieur

La demande d'autorisation doit être refusée ou n'être accordée 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. Des matériaux qualitatifs sont demandés (bois, verre,...)

Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porter d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

○ Couleurs :

Les teintes des bâtiments doivent présenter une bonne intégration paysagère et une bonne intégration dans la zone d'activité.

○ Clôture :

Les matériaux de fortune sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées, par des haies vives d'essence locale et pourront être doublées d'un grillage..

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques tenant à la nature de l'opération.

Elles ne doivent en aucun cas être une gêne pour la circulation, le champ de vision devant être dégagé aux entrées d'entreprises.

Le présent PLU encourage la construction durable, ainsi tout bâtiment répondant aux différents principes de l'architecture bioclimatique et aux éléments de bon sens précisés dans le lexique du présent règlement ne sont pas soumis à cet article, puisqu'ils assurent une bonne intégration paysagère et une prise en compte optimale de l'environnement naturel et humain.

Article 1AUx 12 - Aires de stationnement

Les aires de stationnement susmentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les constructions artisanales :**

Une place pour 60 m² de SHON, avec un minimum d'une place pour deux emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m².

- **Pour les établissements commerciaux** : une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

Article 1AUx 13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales et traités en espaces verts, notamment sur les marges de reculement par rapport aux voies publiques.

Ces espaces verts plantés doivent représenter au moins 10% de l'ensemble de la parcelle.

Des haies ou rideaux d'arbres doivent masquer les stockages extérieurs.

Les aires de stationnement sus-mentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager sauf pour les activités déjà existantes ne pouvant techniquement répondre à cette obligation.

L'intégration du bâti doit se réaliser par une trame de haies bocagères

Le talus planté isolant le bâti de la RN 13 et RD 914 doit être élargi pour former un corridor vert planté de part et d'autre du talus avec une largeur d'au moins 10m. Une coupure verte doit être réalisée entre les secteurs d'activités et d'habitat.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| • Merisier | <i>Prunus avium</i> | • Saule Marsault | <i>Salix caprea</i> |
| • Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | • Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| • Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> | • Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| • Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | • Prunelier | <i>Prunus spinosa</i> |
| • Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> | • Sureau | <i>Sambucus nigra</i> |
| • Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | • Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| • Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | • Troëne | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> | • Viorne orbier | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> | • Saule blanc | <i>Salix alba</i> |

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Chêne rouvre | <i>Quercus sessiliflora</i> |
| • Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Article 1AUx 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet

**Titre IV : REGLES
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

Éléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur de protection des espaces naturels.

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone est composée des secteurs :
N : zone naturelle stricte

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol sauf celles admise sous condition à l'article N2 du présent règlement est interdite

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

Sans objet

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

○ Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie, (soit 5 m de largeur pour les établissements recevant du public, 3.5m pour les immeubles de grandes hauteur et 3 m dans les autres cas)

et lorsque ces voies sont en impasse, elles doivent permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement

Eaux usées :

L'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisée.

Pour les eaux usées autres que domestiques d'origine artisanale, industrielle ou commerciale : dispositions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales :

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'une parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions permises seront implantées à l'alignement ou à 3m minimum.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions permises seront implantées sur la limite séparative ou à 3m minimum.

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

Sans objet.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle de la construction principale déjà présente sur la parcelle ou devant faire l'objet de l'extension.

Article N 11 Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Les extensions devront être cohérentes avec l'architecture d'origine du bâti déjà existant.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Les matériaux de toiture devront en cohérence avec le bâti existant.

Le présent PLU encourage la construction durable, ainsi tout bâtiment répondant aux différents principes de l'architecture bioclimatique et aux éléments de bon sens précisés dans le lexique du présent règlement ne sont pas soumis à cet article, puisqu'ils assurent une bonne intégration paysagère et une prise en compte optimale de l'environnement naturel et humain.

Les matériaux de toitures devront être en cohérence avec le bâti existant.

Article N 12 - Aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **Pour les logements :**
 - Deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L 130-1 à L 130-5 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R 130-1 à R 130-16 du même code.

Environnement :

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être préservés.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| • Merisier | <i>Prunus avium</i> | • Saule Marsault | <i>Salix caprea</i> |
| • Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | • Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| • Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> | • Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| • Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | • Prunelier | <i>Prunus spinosa</i> |
| • Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> | • Sureau | <i>Sambucus nigra</i> |

| | | | |
|--------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|
| • Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | • Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| • Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | • Troëne | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> | • Viorne orbier | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> | • Saule blanc | <i>Salix alba</i> |

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Chêne rouvre | <i>Quercus sessiliflora</i> |
| • Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus exclesior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Z O N E A

Eléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole.

Cependant deux secteurs particuliers sont distingués :

1A : zone bâtie, permet de reconnaître les constructions existantes.

Ah : zone de hameau

Ai : zone agricole protégée

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En A, 1A et Ah

Toutes les constructions nouvelles non agricoles sont interdites sauf conditions particulières.

En Ai

Toutes les constructions nouvelles sont interdites .

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les habitations et constructions directement sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation.

Les extensions des bâtiments agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

Les changements de destination sont autorisés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial sous réserve d'être identifiés sur le règlement graphique et sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Les Ouvrages d'infrastructure et équipements sont autorisés sous réserve d'être à vocation de services publics et de ne pas mettre en péril les activités agricoles.

En secteur 1A, l'extension mesurée des habitations et activités existantes, le changement de destination, la réhabilitation (réfection ancienne habitation) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'agriculture, et sous réserve d'être en dehors des zones inondables

En secteur Ah, les constructions nouvelles en densification à usage d'habitation, les extensions des constructions existantes et annexe à l'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'agriculture, et sous réserve d'être en dehors des zones inondables

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie (soit 5 m de largeur pour les établissements recevant du public, 3.5m pour les immeubles de grandes hauteur et 3 m dans les autres cas) et lorsque ces voies sont en impasse, elles doivent permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément. et engins de collecte des ordures ménagères.

Article A4 - Desserte par les réseaux

➤ Alimentation en eau potable

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

➤ Assainissement

L'assainissement non collectif des constructions ou installations est autorisée en conformité avec la réglementation en vigueur.

○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Dans le cas contraire, les eaux pluviales pourront être stockée sur la parcelle.

Le réseau raccordé devra être compatible avec le diamètre de la canalisation déjà existante.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

○ **Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

○ **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Les réseaux devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'une parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies nouvelles et existantes est de 5 m minimum .

En secteur 1A, les extensions éventuelles seront obligatoirement accolées à la construction existante.

En secteur Ah :

- les constructions nouvelles devront se réaliser à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.
- Dans le cas où le bâtiment existant ne respecte pas la distance de 5m, alors l'extension devra se réaliser en continuité ou accolée au bâtiment déjà existant,

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative, sauf si cette implantation entraîne l'arasement de la haie.

Si le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative il doit en être écarté d'au moins 4 m.

En secteur 1A, les extensions et aménagements devront être implantées en continuité du bâtiment existant..

En secteur Ah, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres, ou en limite séparative.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article A9 - Emprise au sol des constructions

En AH et en 1A, la limite d'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface de la parcelle.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

En A, Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur en tout point, au niveau du faitage ne doit pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

En A ,pour les bâtiments d'exploitation : sans objet

En Secteur Ah : Les nouvelles constructions en zone Ah devront s'insérer à leur environnement proche, avec un maximum de 9 m (6m gouttière) à la ligne de faitage par rapport au terrain naturel avant travaux..

Article A11 - Aspect extérieur

- Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 créer 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme).

- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le présent PLU encourage la construction durable, ainsi tout bâtiment répondant aux différents principes de l'architecture bioclimatique et aux éléments de bon sens précisés dans le lexique du présent règlement ne sont pas soumis à cet article, puisqu'ils assurent une bonne intégration paysagère et une prise en compte optimale de l'environnement naturel et humain.

Article A12 - Aire de stationnement

Sans objet.

Article A13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les bâtiments techniques agricoles doivent être intégrés à leur environnement proche par des plantations d'essences locales. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant un écran visuel.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| • Merisier | <i>Prunus avium</i> | • Saule Marsault | <i>Salix caprea</i> |
| • Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | • Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| • Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> | • Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| • Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | • Prunelier | <i>Prunus spinosa</i> |
| • Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> | • Sureau | <i>Sambucus nigra</i> |
| • Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | • Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| • Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | • Troène | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> | • Viorne orbier | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> | • Saule blanc | <i>Salix alba</i> |

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Chêne rouvre | <i>Quercus sessiliflora</i> |
| • Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

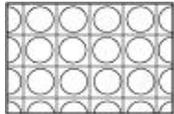
Sans objet.

Titre V:ANNEXES

ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

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 par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Le 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 aux chapitres I et II du titre Ier livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public 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.

- 2.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

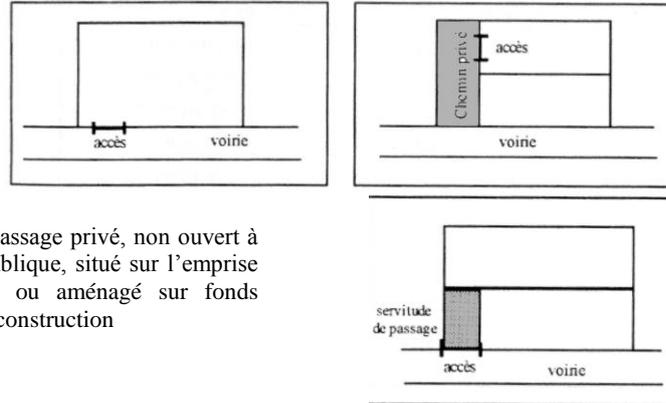
Titre VI :GLOSSAIRE

A

Abris de jardin :

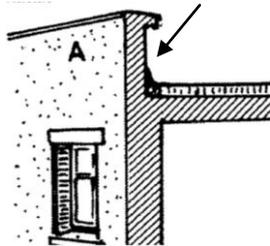
Construction annexe de petite taille (moins de 10m²), n'étant pas desservie par un système d'assainissement

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

Acrotère



Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon

Annexe :

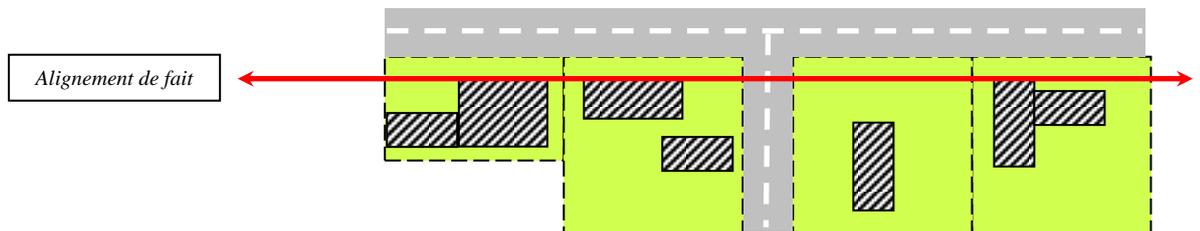
C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Alignement de fait :

C'est l'alignement principal que dessinent les façades des constructions environnantes ou voisines.



Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

B

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bâtiment Durable ou Construction durable :

Bâtiment ou construction mettant en application les principes de l'architecture bioclimatique :

- Construire une maison la plus compacte possible,
- Orienter le bâtiment pour maximiser l'insolation et donc l'utilisation de la lumière naturelle,
- Structurer la maison en fonction de l'orientation du bâtiment
- Utiliser des matériaux performants éco-labellisés (matériaux de construction, d'isolation, de décoration ...)
- Favoriser la circulation de l'air, pour bénéficier d'un air sain en permanence
- Limiter au maximum la consommation d'énergie du bâtiment (isolation, double vitrage...)
- Limiter au maximum la consommation d'eau (mise en place de réseaux de récupération d'eau de pluie ...)
- Utiliser les énergies renouvelables (vent, soleil, eau, énergie du sol) pour se chauffer mais aussi pour la consommation électrique de l'ensemble du bâtiment (cuisson, éclairage ...)
- Minimiser les échanges thermiques entre l'extérieur du bâtiment et son intérieur en l'isolant au maximum des températures hivernales (isolation des murs, double vitrage ...) et estivales (toits et murs végétalisés, VMC double flux, puits canadien ...)
- Aménager l'ensemble du terrain pour gérer le ruissellement des eaux pluviales sur la parcelle, limiter l'impact paysager du bâti, favoriser la biodiversité

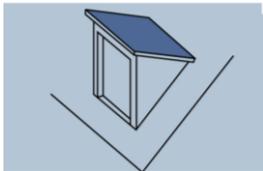
Ce type de construction doit aussi répondre à des principes de bon sens :

- Prendre en compte la configuration de la parcelle et de l'environnement proche dans la conception du bâtiment (pente, couverts végétal, insolation, présence de nappe ou de cours d'eau, présence ou non de réseaux)
- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol en limitant les voies d'accès
- Utiliser les essences locales et planter de manière à favoriser la biodiversité (ne pas planter de haie mono spécifique)

Ces bâtiments peuvent répondre à des labels qui garantissent le respect d'un certain nombre de critères. L'ADEME peut donner l'ensemble des renseignements concernant ces labels. La liste des labels ci-contre est non exhaustive.

| LABEL Produit | Produit concerné | Description Générale | Organisme Initiateur |
|--|---|---|--|
| <i>Certificat ACERMI</i> | Matériaux isolants en plaques, rouleaux ou en vrac. | la résistance thermique des isolants du bâtiment, l'aptitude à l'emploi de ceux-ci. | Association pour la Certification des Matériaux Isolants. http://acermi.cstb.fr |
| <i>Flamme Verte</i> | Equipements de chauffage au bois | Respecte des normes techniques et de sécurité Répond à des exigences au niveau performance énergétique et environnementale | ADEME http://www.flammeverte.org |
| <i>Natureplus</i> | Ensemble des produits de construction | Label international accordé aux matériaux de construction respectueux de l'environnement et ne présentant pas de risque pour la santé | Association Internationale pour la Construction et l'Habitat durables http://www.natureplus.org |
| <i>Qualibois</i> | Chaudières bois | volontaire des entreprises qui s'engagent à respecter les 10 « points bois énergie » de la charte qualité Qualibois | Qualit'EnR http://www.qualitenr.org |
| LABEL BATIMENT | Description générale | | Organisme initiateur |
| <i>BBC (Bâtiment basse consommation)</i> | Ce label Bâtiment Basse consommation impose une consommation énergétique de 50 kWh par m2 et par an | | Etat Loi Grenelle et RT 2012 |
| <i>HQE (Haute Qualité Environnementale)</i> | C'est avant tout une méthode pour mener un projet. Aujourd'hui s'ajoute à cela un système de certification s'appuyant sur 14 cibles | | Association HQE, certification établie par l'AFNOR http://www.assohqe.org |
| <i>EFFINERGIE</i> | Ce label impose une consommation maximum de 50 kWh/m2/an pour les constructions nouvelles et 80 kWh/m2 pour l'habitat ancien. | | L'association Collectif Effinergie http://www.effinergie.org |

C

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Commerce de Proximité :

Un commerce de proximité est un magasin spécialisé pratiquant la vente au détail. On parle par exemple de commerce de proximité concernant les boulangeries, épicerie, drogueries ou cordonneries. Ce commerce est associé à un commerce de détail.

Commerce de Détail :

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

D

Déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) :

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption est obligé de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente du bien et être adressée par pli recommandé à la commune.

La Commune a deux mois pour préempter, c'est à dire se substituer à l'acquéreur.

Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

Est un acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique). Cet acte est en particulier la condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) qui serait rendue nécessaire pour la poursuite de l'opération. Cette déclaration est faite par le Préfet.

Droit de préemption urbain (D.P.U.) :

C'est un instrument de politique foncière institué au profit de la Commune et qui lui permet d'exercer le droit de préemption afin de réaliser des équipements publics, des logements sociaux

E

Égout du toit :

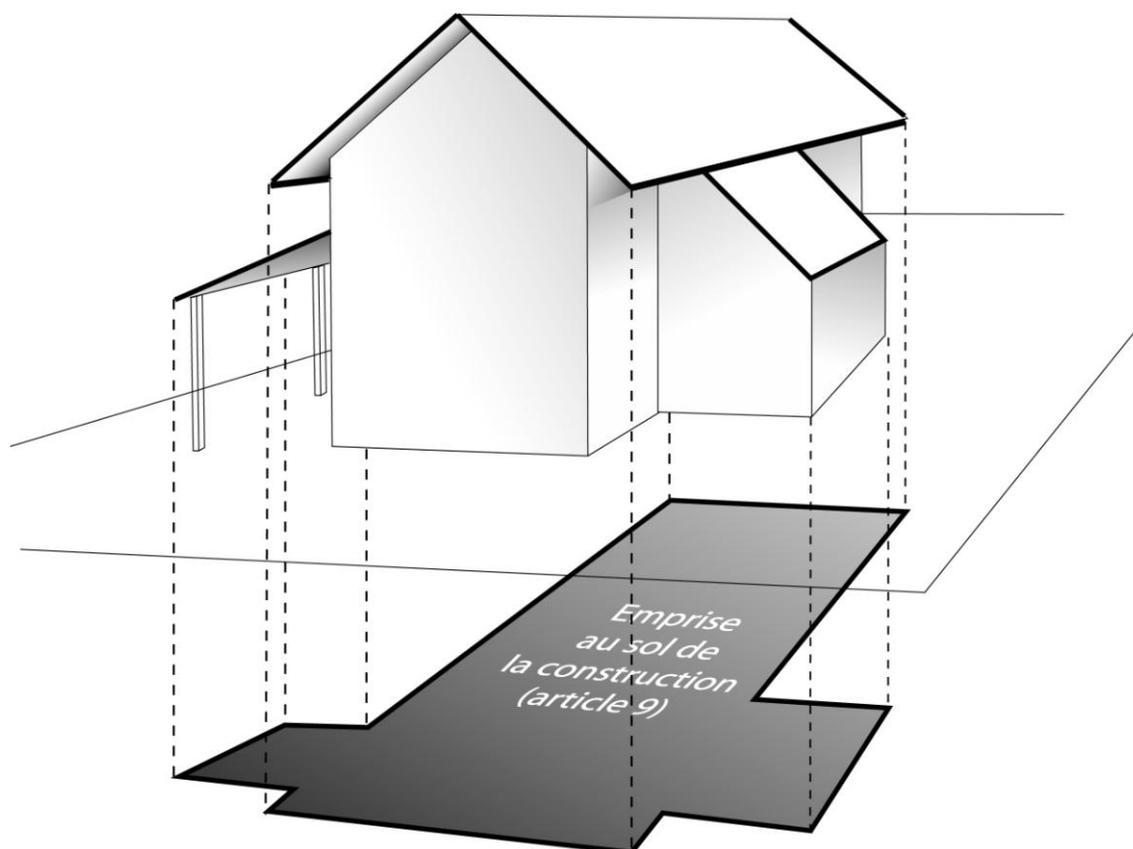
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé :

Emplacements délimités sur le plan de zonage du P.L.U. qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat....Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du P.L.U.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Équipement collectif d'intérêt général :

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable

Extension :

Il s'agit d'une construction qui se fait dans la continuité de la construction principale. Elle peut ou non créer de la SURFACE DE PLANCHER.

F

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

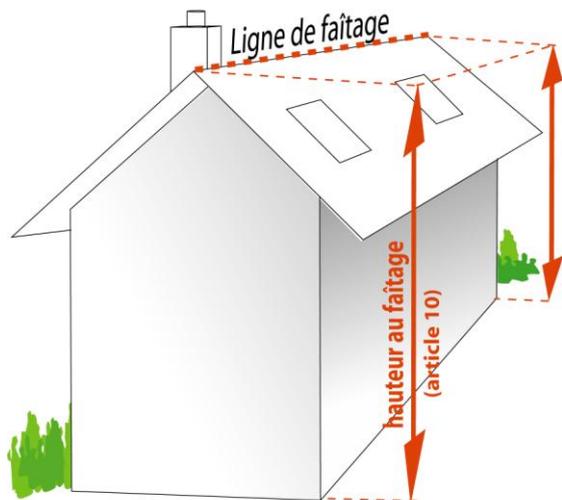
Façade :

- 1/ Façade principale ou frontispice
- Façade du bâtiment principal comportant l'entrée, la porte principale.
- 2/Façade arrière
- Façade opposée à la façade principale qui a la porte principale, donnant souvent sur le parc, le jardin ou une cour.
- 3/ Façade latérale
- Façade d'une aile, en angle ou en retrait avec la façade du corps de bâtiment principal.

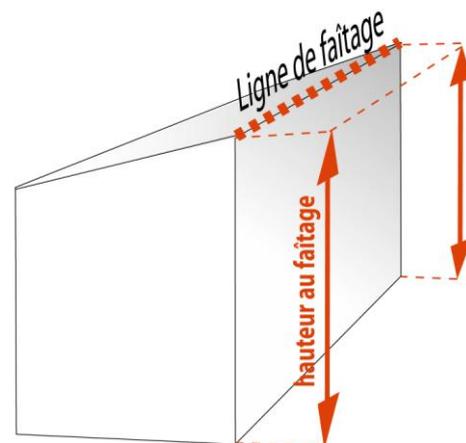
H

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.

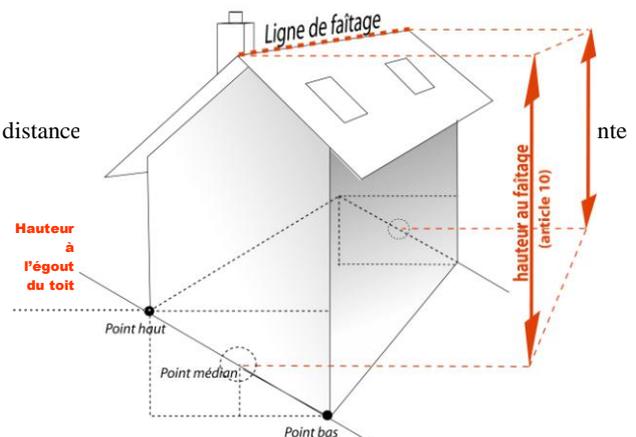


Toiture à 2 pans



Toiture monopente

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance qui servira de point de calcul de la hauteur.



Toiture à 2 pans
cas d'un terrain en pente

Haie bocagère :

Les haies champêtres ou bocagères sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel. Plus une haie est riche en espèces, moins elle sera vulnérable aux attaques des maladies, plus elle sera homogène et offrira un équilibre riche pour les oiseaux, insectes ainsi qu'une variété de couleurs des fleurs ou des feuillages.

La haie bocagère a plusieurs rôles :

- Elle sert de brise-vent en limitant ses effets dévastateurs sur la plaine.
- Elle protège les sols de l'érosion éolienne et hydrologique causée par le vent ou les pluies violentes.
- Elle sert également de clôture autour des pâtures.
- Elle permet également de limiter les inondations en retenant les eaux pluviales ainsi que les eaux souterraines de surface en les piégeant dans leurs racines plutôt que de les envoyer directement à la rivière à l'aide de drains.

Il existe plusieurs types de haies bocagères :

- La haie basse, taillée
- La haie arbustive ou haie intermédiaire
- La haie d'arbres tiges et d'arbustes
- La haie 'grand brise-vents'

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies bocagère :

| | | | |
|----------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| • Merisier | <i>Prunus avium</i> | • Saule Marsault | <i>Salix caprea</i> |
| • Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | • Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| • Aulne à feuille de coeur | <i>Alnus Cordata</i> | • Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| • Aulne glutineux | <i>Alnus glutinosa</i> | • Prunelier | <i>Prunus spinosa</i> |
| • Charme commun | <i>Carpinus belulus</i> | • Sureau | <i>Sambucus nigra</i> |
| • Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> | • Eglantier | <i>Rosa canina</i> |
| • Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> | • Troëne | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | • Viorne orbier | <i>Viburnum opulus</i> |
| • Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | • Saule blanc | <i>Salix alba</i> |
| • Fusain d'Europe | <i>Evonymus europaeus</i> | • | |
| • Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus</i> | • | |

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

| | |
|----------------------|----------------------------|
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Châtaignier commun | <i>Castanea sativa</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus exclesior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Les distances d'implantation des plantations :

- Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété (clôture).
- Arbre et haie ne dépassant pas 2 mètres doivent être plantés à au moins 50cm du terrain voisin.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux plantes palissées :
 - s'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un [arbre en espalier](#), ou une [grimpante](#), pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.
 - si le mur est privatif, seul le propriétaire peut planter en espalier..

Huisserie :

Encadrement de porte en bois, métal ou PVC, composé de deux montants, d'une traverse supérieure et éventuellement d'un seuil. Constitue le dormant et se trouve solidaire de la paroi.

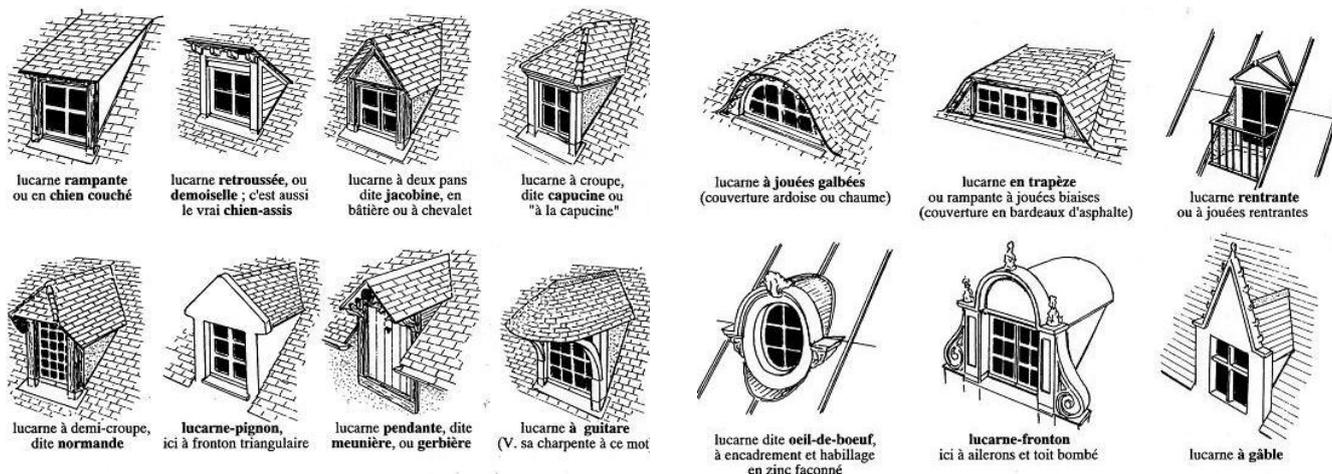
L

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



M

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

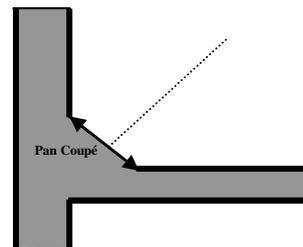
Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

P

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



Pan de toiture :

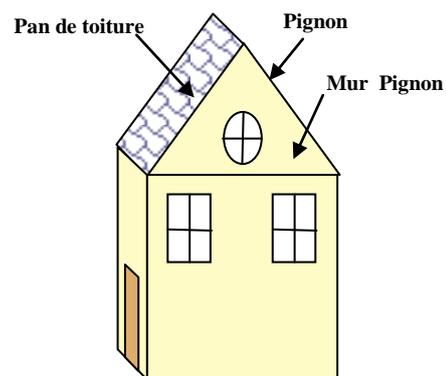
Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Pignon :

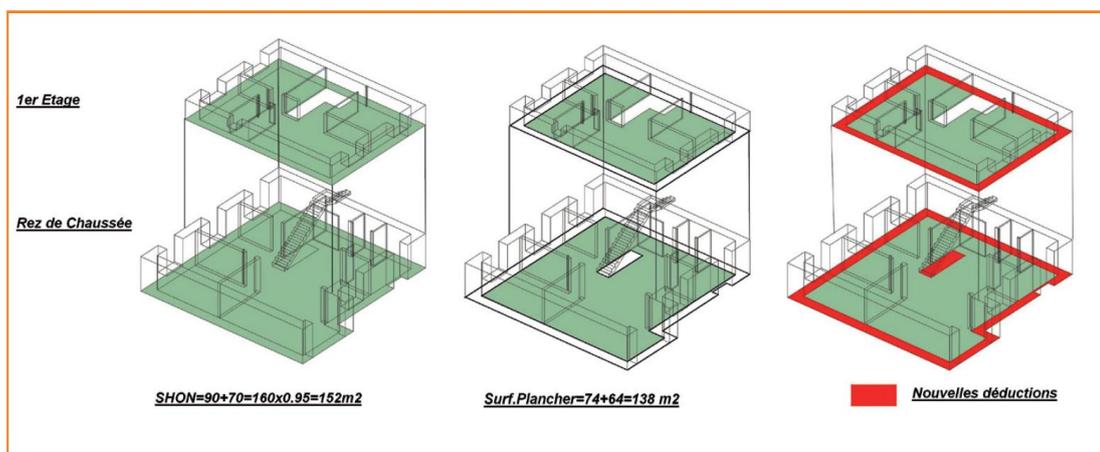
Le pignon désigne à l'origine la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur qui comporte le pignon est appelé « mur pignon » en opposition au « mur gouttereau » qui supporte le chéneau ou la gouttière qui aboutissait généralement au réservoir d'eau en arrière de bâtisse pour usage domestique et pour le jardin. Le mur pignon est distingué par ses proportions autant que par sa forme : l'autre mur est un long-pan.



S

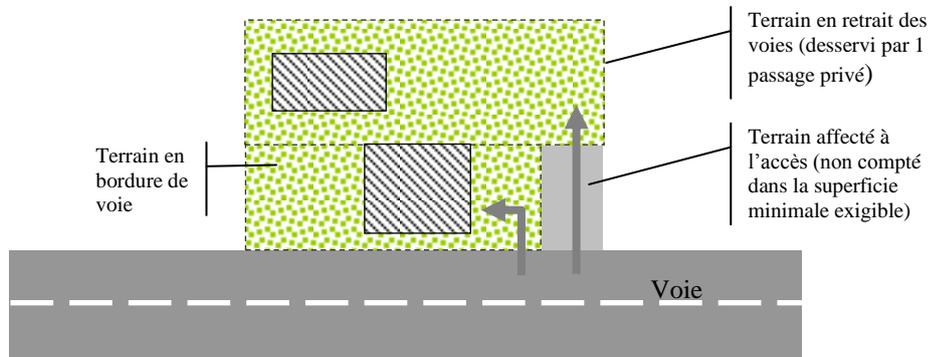
Surface Plancher :

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



T

Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



U

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Véranda :

Elle nécessite une autorisation préalable de la municipalité si elle a une emprise au sol inférieure à 20 m². Un permis de construire sera exigé dans le cas contraire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

Vues :

Il est interdit de créer des ouvertures dites "de vue" donnant sur une propriété privée contiguë et procurant à son occupant une vue sur le terrain de son voisin, à moins de respecter une certaine distance par rapport à cette propriété. En revanche, il est possible d'aménager des ouvertures dites "de jours de souffrance" laissant uniquement passer la lumière, qui doivent respecter certaines conditions.

1/ Création de "vue" : règles à respecter

Vue de droite

Une distance minimale de 1,90 mètre doit être respectée entre l'ouverture (la fenêtre par exemple) et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue directe sur le terrain de son voisin. La vue directe correspond à une personne qui se place dans l'axe de l'ouverture et regarde droit devant elle sans se pencher ni à gauche ni à droite.

La distance part de l'extérieur de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Dans les cas particuliers résultant de l'existence d'une terrasse ou d'un balcon, la distance se mesure entre l'extrémité extérieure du balcon ou de la terrasse et la limite séparative du fonds voisin.

Par ailleurs, lorsqu'un mur sépare les 2 terrains, la distance doit être déterminée en fonction des cas de figure suivants :

- le mur séparatif 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.

Vue oblique

Une distance minimale de 0,60 mètre doit être respectée entre l'ouverture et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue oblique (c'est-à-dire de côté) sur le terrain de son voisin. On tient compte d'une personne qui se place dans une direction différente de l'axe de cette vue en se penchant à droite ou à gauche.

La distance part de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Si la limite est un mur, le point d'arrivée est déterminé comme pour les vues droites.

Création de "jours de souffrance" : règles à respecter

La loi donne la possibilité d'aménager des "jours de souffrance", qui doivent respecter les contraintes suivantes :

- ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et non transparent de façon à ne laisser passer que la lumière pour éclairer le lieu où ils sont pratiqués en interdisant le regard chez autrui, garni d'un treillis de fer,
- ils doivent être placés à 2,60 mètres au moins au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au moins au-dessus du plancher en étage. Leur dimension n'est pas réglementée.
