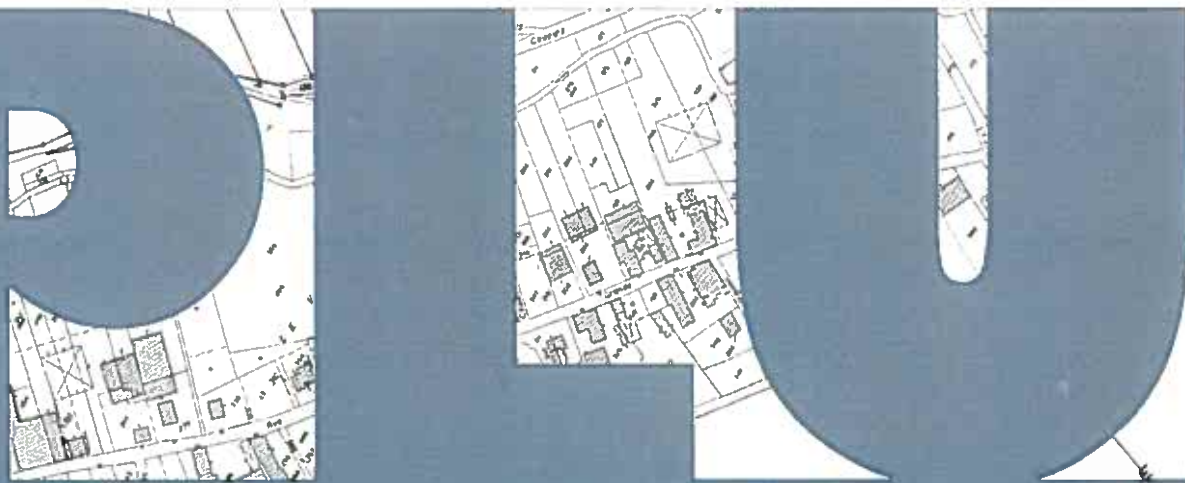




Plan Local d'Urbanisme - Commune de Saint-Quentin-sur-Coole

4a

Règlement littéral

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal de la commune de

SAINT-QUENTIN-SUR-COOLE

en date du 06-03-2012

approuvant la révision du PLU.

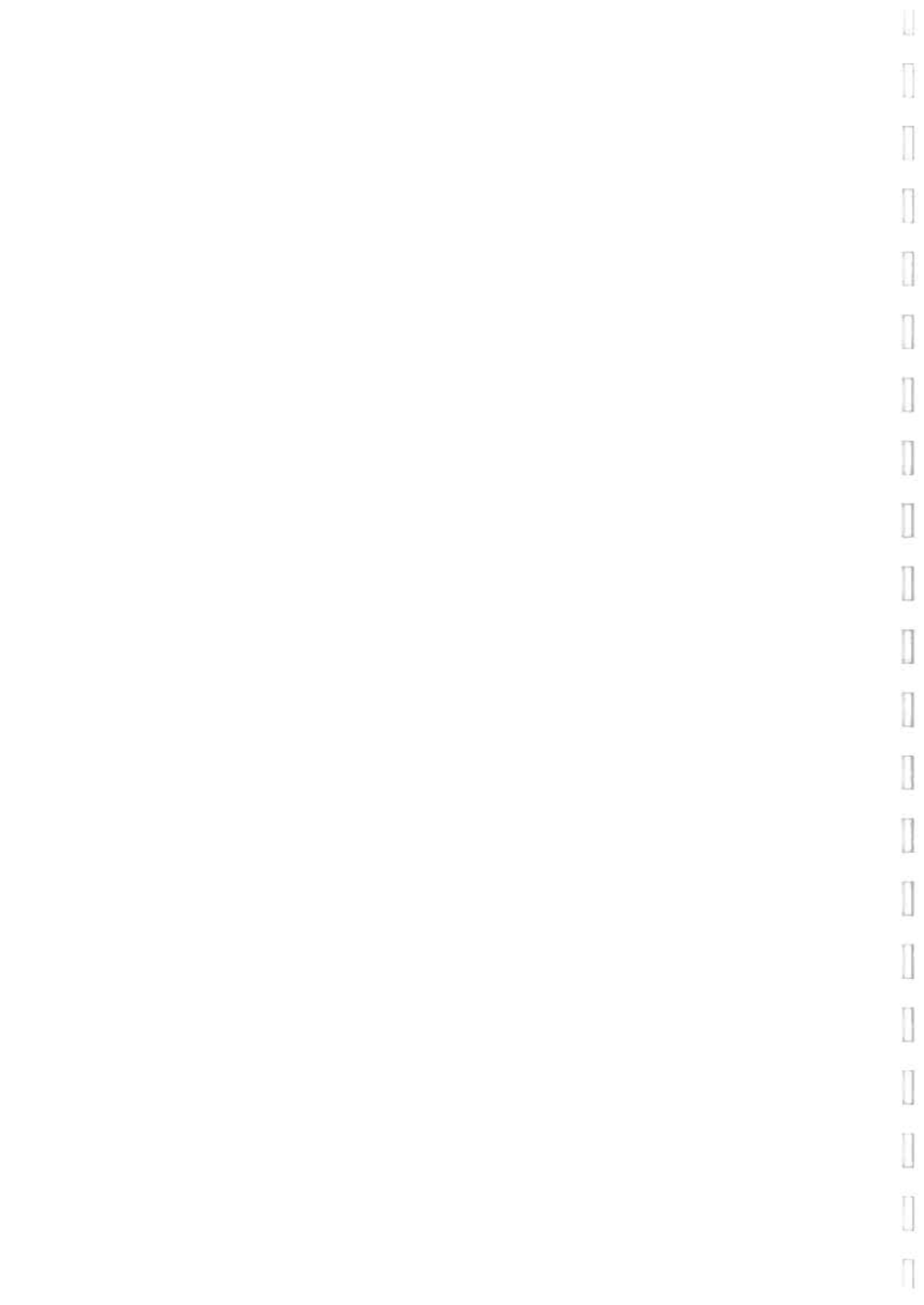
Le Maire, Sylvain ROGER :



ACTE REÇU LE
04 AVR. 2012
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

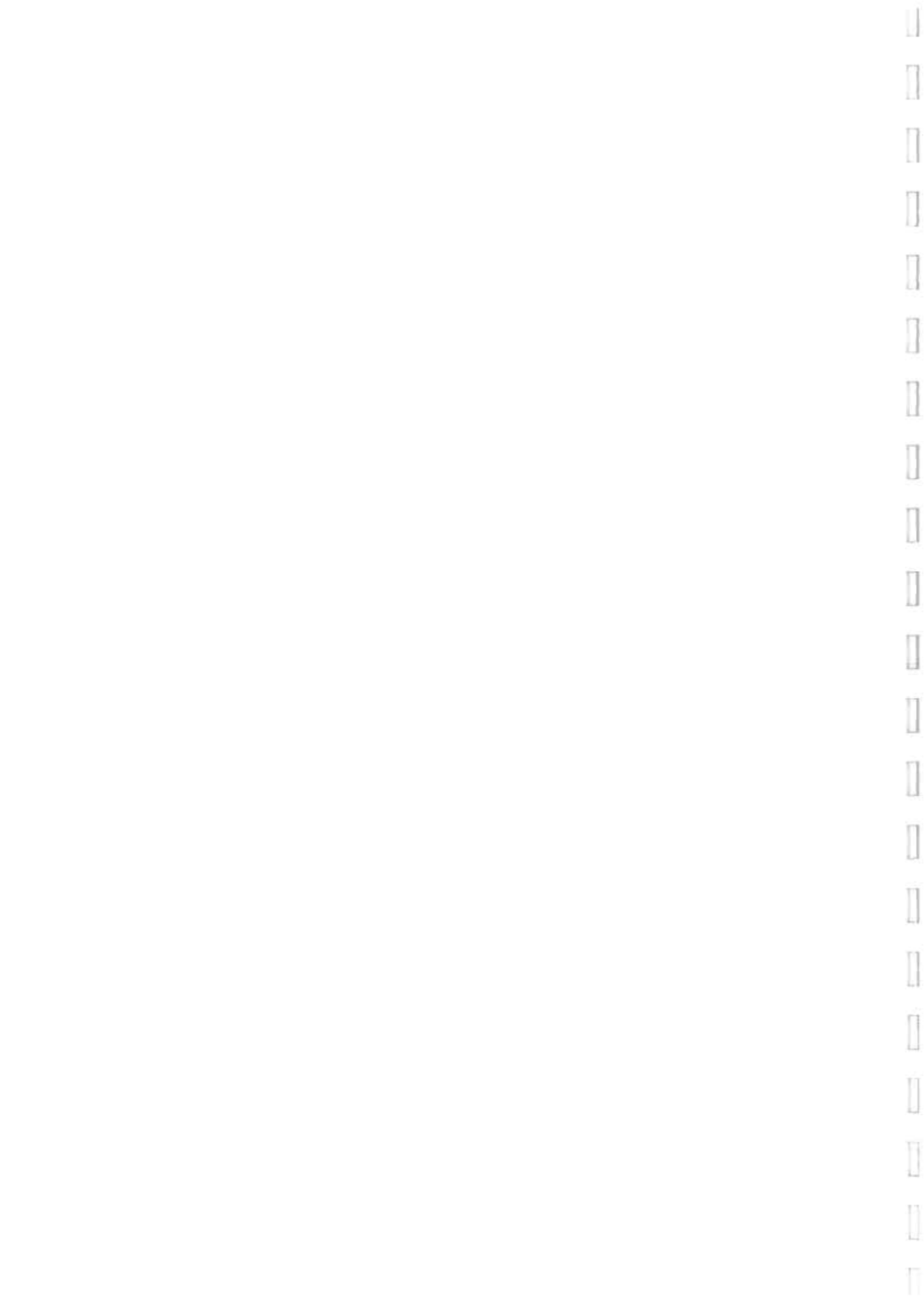
SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
PARTIE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UD	10
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	11
PARTIE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER	19
ZONE 1AUC	20
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL	20
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
ZONE 2AUC	27
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL	27
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	27
PARTIE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES	31
ZONE A	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL	32
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	33
PARTIE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AU ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	37
ZONE N	38
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL	38
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	39
PARTIE 6 : LEXIQUE INFORMATIF	45



Partie 1 : dispositions générales

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110).



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de Saint-Quentin-sur-Coole délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

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

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

1) Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir à partir du 1er juillet 2007:

- l'article R. 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
- l'article R. 111-15 relatif à l'environnement ;
- l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

2) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :

- l'article L. 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village ;
- l'article L. 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
- l'article L. 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments...

3) Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 du Code de l'urbanisme.

4) Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

5) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

6) Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

7) Les dispositions de l'article L.123-1-1

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme qui définit notamment que « si une partie d'un terrain détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS DIVERSES

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables sont soumis aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article R 421-12 alinéa d du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal en date du 02 février 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Sont classés en zone urbaine, les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

- la zone UD correspondant au village et qui combine habitat, activités agricoles, petit artisanat...

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser, les espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sont différenciées selon les capacités des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie.

Les zones à urbaniser comprennent :

- Les zones 1AUC où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- La zone 2AUC où les voies et réseaux publics sont inexistantes ou insuffisants. Leur ouverture à l'urbanisation pourra être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (ou toute autre procédure).

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Sont classés en zone agricole les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière, les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent

- un secteur N(h) comprenant de l'habitat diffus à l'Est du village (secteur « Château de Vaugency »).
- un secteur N(j) réservé aux jardins.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation ;
- des éléments de patrimoine paysager protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme dans lesquels le permis de démolir est obligatoire ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-8° du Code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

ARTICLE 5 : ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT

Le P.L.U. peut comporter en outre des orientations particulières d'aménagement avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Une orientation d'aménagement a été définie par le PLU (Cf document n°3).

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES

1) Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

2) Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3) Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.



Partie 2 : dispositions relatives aux zones urbaines

ZONE UD

La zone combine des constructions anciennes (mitoyennes ou non), du pavillonnaire, des équipements et des activités en particulier agricoles.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Pour mémoire :

- **Annexe** : construction accolée à la construction principale. Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (ex : garage, buanderie, appentis, véranda...).
- **Dépendance** : construction détachée de la construction principale. Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (abris divers, garage, remise...).

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE UD-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles sauf conditions visées à l'article 2
- Les constructions à usage industriel
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de métal, de déchets, de véhicules hors d'usage
- Les carrières
- La création d'antennes et de pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 m

ARTICLE UD-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1- Dispositions générales à toute la zone UD :

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises déclaration,
- les constructions à usage de bureau, de commerce, de service,

- les constructions artisanales, seront autorisées, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Les constructions et installations agricoles à condition de se limiter à l'aménagement, l'extension limitée de l'existant ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de l'existant en cas de sinistre.
Ces constructions seront autorisées, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

2.2- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- au respect des prescriptions de l'article UA 11
- et à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme en tant que bâtiments distingués est autorisée à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble,
- ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre ...),
- ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

1- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins de comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra avoir une largeur d'emprise égale ou supérieure à 3,5m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2- Conditions de desserte des terrains par les voiries publiques ou privées.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 8m (soit voirie + trottoir(s) + stationnement...) pour une voie en double sens et une emprise minimale de 5m pour une voirie en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse auront une emprise minimale de 5m et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

ARTICLE UD-4**RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout forage est interdit sans autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra conformément au SPANC diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Piscines

La vidange des eaux de piscines devra faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de rejet dans le milieu naturel, une information pour avis du service police de l'eau est obligatoire.

Ces recommandations peuvent être complétées par des prescriptions sanitaires du Règlement Sanitaire Départemental et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé – Délégation Territoriale Départementale de la Marne).

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

ARTICLE UD-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

Néanmoins, et compte tenu de l'absence de système public d'assainissement, le terrain d'assiette devra présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement individuel dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée... dans les conditions fixées par le SPANC.

ARTICLE UD-6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Définition**

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire. La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UD-7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Définition**

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Dispositions applicables**7.1- Dispositions générales à toute la zone UD :**

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée en recul.

Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2 > 3 \text{ m}$).

7.2- Dispositions particulières à la zone UD :

Les constructions agricoles ou artisanales pourront être implantées en limite séparative si :

- Si elles jouxtent un autre bâtiment agricole ou artisanal sur une parcelle voisine ou,
- Si leur hauteur n'excède pas 3,5m à l'égout des toits et si leur longueur n'excède pas 12m.

En cas de recul, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2 > 3 \text{ m}$).

Les autres constructions pourront être implantées en limite séparative si :

- S'il existe une construction sur la parcelle voisine à plus de 6m ou,
- S'il existe une construction sur la parcelle voisine à moins de 6m ayant, soit un mur aveugle, soit comportant des baies à condition d'être en retrait par rapport aux vues droites des baies des fonds voisins ou,

- S'il n'existe pas de construction sur la parcelle voisine ou,
- Si elle jouxte une construction édifiée sur une parcelle voisine en limite séparative.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges de la Coole.

Les règles énoncées aux points 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UD-8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation de constructions à usage d'habitation non contiguës les unes par rapport aux autres sur un même terrain devra observer une distance minimale de 6m.

ARTICLE UD-9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les balcons, les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

Dispositions applicables

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension limitée des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UD-10 :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal et/ou à l'égout du toit (y compris pour les terrains en pente) voir p49.

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- RdC+1+combles (aménageables ou non) avec un maximum de 7 mètres à l'égout des toits pour les habitations et leur(s) annexe(s).
- 5 mètres au faîtage de la toiture pour les dépendances (dont garages, abris de jardins, couverture de piscine, appentis divers...).
- 10 mètres au faîtage pour les autres constructions. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques moyennant une bonne insertion dans le tissu urbain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UD-11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

11.1- Dispositions générales à toute la zone UD :

11.1.1 - Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les briques de terre cuite utilisées en façade et laissées apparentes (dont entourage de porte et de fenêtre) ne seront pas peintes.

11.1.2- Les toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat. Les toits terrasses sont interdits.

Les installations techniques nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être intégrées à la toiture.

11.1.3- Les clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé(e) ou non d'une haie.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de 2m.

Des dispositions différentes seront possibles dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants ou reconstruction dans la limite de la hauteur de l'existant.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.

11.1.4- Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités.

Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme à la règle ci-dessus.

11.2 - Dispositions particulières aux éléments bâtis à préserver au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme

11.2.1 – Dispositions générales

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Les travaux sur bâtiments doivent permettre de conserver l'ordonnancement des façades, le rythme des percements et les éléments de modénature.

11.2.2 – Dispositions particulières

Percements

Les nouveaux percements sont autorisés dans la mesure où ils complètent, l'ordonnancement de la façade.

Les éléments de décor et de modénature

Les éléments de décor doivent être conservés ou faire l'objet d'une réfection à l'identique.

Les corniches, linteaux moulurés, appuis de fenêtres, encadrements, pilastres, chaînages d'angles... doivent être conservés ou restaurés à l'identique, et peuvent être restitués en cas de disparition.

Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les briques de terre cuite utilisées en façade et laissées apparentes (dont entourage de porte et de fenêtre) ne seront pas peintes.

Les toitures

Seules sont autorisées les transformations de nature à conserver ou restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

ARTICLE UD-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire..).

- pour les changements de destination des constructions existantes.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement, en plus du garage, par logement pour les constructions destinées à l'habitation. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

En particulier :

- Pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur,
- Pour les bâtiments à caractère artisanal, à usage de bureaux, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs, des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

ARTICLE UD-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les parties plantées de pleine terre (gazon, potager, agrément...) occuperont une emprise d'au moins 30% de la surface totale du terrain.

La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100m² de surface libre de construction.

Les essences mentionnées au document n° 5.c (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

Éléments boisés existant

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et figurant au document graphique n°4.b (Allée du Château) doivent faire l'objet d'une préservation.

Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente, à leur destruction partielle pour un motif d'intérêt général.

ARTICLE UD-14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS fixé est de 0,5.

Partie 3 : dispositions relatives aux zones à urbaniser

ZONE 1AUC

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation préalable de VRD publics d'un niveau suffisant.

La zone couvre des terrains réservés principalement à l'urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble conformément aux conditions fixées par l'orientation d'aménagement ci-jointe.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces communs, espaces publics...

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone. Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Pour mémoire :

- Annexe : construction accolée à la construction principale. Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (ex : garage, buanderie, appentis, véranda...).
- Dépendance : construction détachée de la construction principale. Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (abris divers, garage, remise...).

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE 1AUC-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et activités à usage agricole
- Les constructions et activités à usage industriel
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de déchets, de véhicules hors d'usage, de matériaux inertes...
- Les carrières
- La création d'antennes et de pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 m

ARTICLE 1AUC-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Pour la zone 1AUC dite « Château de Vaugency », les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront respecter les conditions par le document n°3 « Orientation d'Aménagement » du présent PLU.

L'urbanisation sera autorisée à condition de ne pas en compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone et notamment sous réserve que :

- les opérations ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles ou à du mitage ;
- les voiries et réseaux collectifs (ou leur amorce) soient dimensionnés pour desservir l'ensemble des terrains d'un secteur donné ;
- l'opération soit directement raccordable aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, de voirie et d'électricité existants ou programmés.

En outre, les constructions et installations suivantes :

- les constructions à usage de bureau, commerce, de service,
 - les constructions artisanales,
- seront autorisées, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUC-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

1- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins de comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra avoir une largeur d'emprise égale ou supérieure à 3,5m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2- Conditions de desserte des terrains par les voiries publiques ou privées.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 8m (soit voirie + trottoir(s) + stationnement...) pour une voie en double sens et une emprise minimale de 5m pour une voirie en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse (emprise minimale de 5m) devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Toute sortie individuelle sur la RD4 est interdite.

ARTICLE 1AUC-4**RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout forage est interdit sans autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra conformément au SPANC diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Piscines

La vidange des eaux de piscines devra faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de rejet dans le milieu naturel, une information pour avis du service police de l'eau est obligatoire.

Ces recommandations peuvent être complétées par des prescriptions sanitaires du Règlement Sanitaire Départemental et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé – Délégation Territoriale Départementale de la Marne).

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain) le rejet peut être admis dans le réseau de surface public.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

ARTICLE 1AUC-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

Néanmoins, et compte tenu de l'absence de système public d'assainissement, le terrain d'assiette devra présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement individuel dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée... dans les conditions fixées par le SPANC.

ARTICLE 1AUC-6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Définition**

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même pétitionnaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise avec la RD4.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

ARTICLE 1AUC-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Dispositions applicables

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en recul. Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2 > 3 \text{ m}$).

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

ARTICLE 1AUC-8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation de constructions à usage d'habitation non contiguës les unes par rapport aux autres sur un même terrain devra observer une distance minimale de 6m.

ARTICLE 1AUC-9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les balcons, les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute,
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

Dispositions applicables

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

ARTICLE 1AUC-10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal et/ou à l'égout du toit (y compris pour les terrains en pente) voir p49.

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Annexe : construction accolée à la construction principale. Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (ex : garage, buanderie, appentis, véranda...).

Dépendance : construction détachée de la construction principale. Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (abris divers, garage, remise...).

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Rdc+1+combles (aménageables ou non) avec un maximum de 7m à l'égout des toits pour les habitations et leur(s) annexe(s).
- 5 mètres au faîtage de la toiture pour les dépendances.
- 10m au faîtage pour les autres bâtiments.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

ARTICLE 1AUC-11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

1- Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2- Les toitures

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être intégrée à la toiture.

3- Les clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé(e) ou non d'une haie.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de 2m.

4- Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Leur hauteur est libre sans pour autant dépasser du niveau du terrain fini.

Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme à la règle ci-dessus.

ARTICLE 1AUC-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement, en plus du garage, par logement pour les constructions destinées à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'article L.123.1.13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

En particulier :

- Pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur,
- Pour les bâtiments à caractère artisanal, à usage de bureaux, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire de parking devra être créée, par logement, afin de réaliser du stationnement visiteur dans les espaces communs.

ARTICLE 1AUC-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5 000 m² de terrain ou comportant 6 logements ou plus, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les essences mentionnées au document n° 5.c (annexes complémentaires) sont préconisées.

2- Espaces libres et plantations

Espaces verts à créer

30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne seront pas comptabilisées dans ce calcul.

Des franges végétales devront être créées en limite de la zone le long de la RD4 et du chemin de Jeanne d'Arc telles que figurées par le document n°3 « Orientation d'Aménagement » du présent PLU.

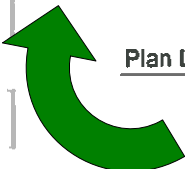
Les aires de stationnement

Les aires de stationnement dans les espaces communes devront faire l'objet d'un traitement paysager global.

ARTICLE 1AUC-14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS fixé est de 0,5.



ZONE 2AUC

La zone 2AUC correspond aux zones à urbaniser dont les équipements n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE 2AUC-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation est interdite sauf :

- les constructions et installations nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone
- les Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

ARTICLE 2AUC-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont nécessaires à la réalisation des réseaux destinés à l'équipement de la zone ou la création des Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AUC-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC-4

RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC-5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC-6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),

ARTICLE 2AUC-7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en recul. Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3m ($D \geq H/2 > 3 \text{ m}$).

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),

ARTICLE 2AUC-8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC-9 :**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC-10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC-11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC-12**STATIONNEMENT**

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC-13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC-14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

Partie 4 : dispositions relatives aux zones agricoles

ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seuls autorisés.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE A-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits sauf ceux nécessaires au fonctionnement des Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

ARTICLE A-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Sont admis :

- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être réalisées postérieurement aux bâtiments d'exploitation ;
- Les constructions à vocation agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées sur le siège même de l'exploitation et à moins de 100m de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la compose(nt) ;
- les constructions destinées à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ;
- les installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles s'implantent à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter au maximum les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations (classées ou non) et constructions nécessaires à la recherche, à l'exploitation ou au stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux ainsi qu'à leur transport (dont pipe-line) à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage,
- les aérogénérateurs, les pylônes, les antennes (radio, téléphonie...) à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés ou nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone et qu'ils s'intègrent au site et au paysage.

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A-4

RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle (qui le demande) doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution quand il existe ou, à défaut, par forage ayant reçu une autorisation du service de contrôle officiel. Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales... est interdite.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra, conformément au SPANC, diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

Eaux non domestiques

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel agricole doivent permettre l'évacuation des eaux de lavage vers le réseau d'eaux usagées après le passage par un débourbeur déshuileur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés.

ARTICLE A-5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Définition**

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même pétitionnaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m par rapport à l'emprise de la voie des RD ;
- 5 m par rapport à l'emprise des autres voies.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE A-7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Définition**

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de cinq mètres (soit $D \geq H/2 > 5$ m).

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE A -8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

ARTICLE A -9 :**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE A-10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal et/ou à l'égout du toit (y compris pour les terrains en pente) voir p49.

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Annexe : construction accolée à la construction principale. Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (ex : garage, buanderie, appentis, véranda...).

Dépendance : construction détachée de la construction principale. Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (abris divers, garage, remise...).

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Rdc+1+combles (aménageables ou non) avec un maximum de 7m à l'égout des toits pour les habitations et leur(s) annexe(s).
- 5 mètres au faîtage pour les dépendances (dont garages, abris de jardins, couverture de piscine, appentis divers...).
- Hauteur libre pour les autres constructions et installations.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE A-11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

ARTICLE A-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres

Tout bâtiment d'exploitation devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques n°4.b et n°4.c sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5, et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

ARTICLE A-14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N'est pas réglementé.

Partie 5 : dispositions relatives aux zones naturelles et forestières

ZONE N

La zone N est relative aux espaces naturels et paysagers de la commune.

Elle comprend :

- un secteur N(j), correspondant aux vergers et aux jardins familiaux. Ce secteur admet des abris de jardin, à animaux...
- un secteur de zone N(h) correspondant à de l'habitat très peu dense situé en limite Est du village.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Pour mémoire :

- *Annexe* : construction accolée à la construction principale. Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (ex : garage, buanderie, appentis, véranda...).
- *Dépendance* : construction détachée de la construction principale. Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale (abris divers, garage, remise...).

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE N-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits sauf les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC).

ARTICLE N-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1- Dispositions générales à la zone et ses secteurs : les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Tout projet ayant pour l'assèchement, la mise à l'eau, l'imperméabilisation ou le remblai de des zones humides présentes dans la zone est soumis à autorisation ou déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R214-1 du code de l'Environnement en application des articles L.214.1 à L214.6 de ce code.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans la seule zone N :

- les équipements publics légers de loisirs et détente liés à des circuits de promenade à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Dans le seul secteur N(h) :

- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150m² SHON par unité foncière,
- les constructions à usage touristique dans la limite de 150m² SHON par unité foncière,

- l'extension limitée des habitations existantes dans la limite de 150m² SHON (y compris existant), leur adaptation ou la réfection des constructions à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement,
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre.
- les annexes ou dépendances (dont les remises, les abris de jardin ou à animaux...) à condition d'être liées aux constructions existantes et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement,
- les piscines couvertes ou non à raison d'une construction par unité foncière.

Dans le seul secteur N(j) :

- les dépendances (dont les remises, les abris de jardin ou à animaux...) à condition d'être liées aux constructions existantes et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement,
- les piscines (couvertes ou non) à raison d'une construction par unité foncière.

2.2- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique n°4.b, sont subordonnées :

- à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme
- et au respect des prescriptions de l'article N-11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme en tant que bâtiments distingués sur document graphique n°4.b est autorisée à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble
- ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre ...)
- ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

C'est le cas pour les terrains donnant sur l'Allée du Château.

Tout accès devra avoir une largeur d'emprise égale ou supérieure à 3,5m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Entre outre, la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE N-4**RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle (qui le demande) doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution quand il existe ou, à défaut, par forage ayant reçu une autorisation du service de contrôle officiel. Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra, conformément au SPANC, diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ainsi, les constructions seront soit dotées de dispositifs individuels d'épuration conformes aux règlements en vigueur, soit raccordées à une installation groupée agréée.

Piscines

La vidange des eaux de piscines devra faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas de rejet des eaux de vidange dans le milieu naturel, une information pour avis du service police de l'eau est obligatoire.

Ces recommandations peuvent être complétées par des prescriptions sanitaires du Règlement Sanitaire Départemental et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé – Délégation Territoriale Départementale de la Marne).

Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés.

ARTICLE N-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE N-6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Définition**

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même pétitionnaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables

Dans le seul secteur N(h) :

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le reste de la zone et des autres secteurs :

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement ou limites.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- *aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),*
- *à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,*
- *à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.*

ARTICLE N-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Dispositions applicables

Dans la seule zone N et le secteur N(j) :

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en recul. Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2 > 3 \text{ m}$).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges de la Coole.

Dans le seul secteur N(h) :

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée en recul.

Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 15m.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- *aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),*
- *à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,*
- *à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.*

ARTICLE N-8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- *les balcons, les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.*
- *les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.*
- *les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.*

Dans la seule zone N :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15m² par unité foncière.

Dans le seul secteur N(h) l'emprise au sol ne pourra excéder :

- 150m² de SHON pour les constructions à usage d'habitat ou de tourisme
- 25m² par unité foncière pour les annexes et dépendances.

Dans les secteur N(i) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15m² par unité foncière.

ARTICLE N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal et/ou à l'égout du toit (y compris pour les terrains en pente) voir p49.

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Dispositions applicables

Dans la seule zone N, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3m au faîtage.

Dans le seul secteur N(h) :

- Rdc+1+combles (aménageables ou non) avec un maximum de 7m à l'égout des toits pour les habitations et leur(s) annexe(s).
- 5m au faîtage pour les autres constructions.

Dans les secteur N(i) :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3m au faîtage.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux Ouvrages et Installations Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OINFSPIC),
- à la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées qui auraient été détruites après sinistre,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE N-11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

1- Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les briques de terre cuite utilisées en façade et laissées apparentes (dont entourage de porte et de fenêtre) ne seront pas peintes.

2- Les toitures

Les toits terrasses sont interdits.

Les toitures des constructions s'harmoniser avec celles présentes dans la zone.

3- Les clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé(e) ou non d'une haie.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de 2m.

Des dispositions différentes seront possibles dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants ou reconstruction dans la limite de la hauteur de l'existant.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.

4- Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités.

Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme à la règle ci-dessus.

5- Eléments bâtis à préserver au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme**5.1- Dispositions générales**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique n°4.b doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique n°4.b doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Les travaux sur bâtiments doivent permettre de conserver l'ordonnancement des façades, le rythme des percements et les éléments de modénature.

5.2 – Dispositions particulières

Percements

Les nouveaux percements sont autorisés dans la mesure où ils complètent, l'ordonnancement de la façade.

Les éléments de décor et de modénature

Les éléments de décor doivent être conservés ou faire l'objet d'une réfection à l'identique.

Les corniches, linteaux moulurés, appuis de fenêtres, encadrements, pilastres, chaînages d'angles... doivent être conservés ou restaurés à l'identique, et peuvent être restitués en cas de disparition.

Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les briques de terre cuite utilisées en façade et laissées apparentes (dont entourage de porte et de fenêtre) ne seront pas peintes.

Les toitures

Seules sont autorisées les transformations de nature à conserver ou restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

ARTICLE N-12

STATIONNEMENT

Le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun des projets.

En outre, en N(h), il est exigé au minimum par logement, 2 places de stationnement, en plus du garage.

ARTICLE N-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques n°4.b et n°4.c sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

2- Éléments boisés existant

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et figurant au document graphique n°4.b (Allée du Château) doivent faire l'objet d'une préservation.

Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente, à leur destruction partielle pour un motif d'intérêt général.

ARTICLE N-14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Partie 6 : lexique informatif

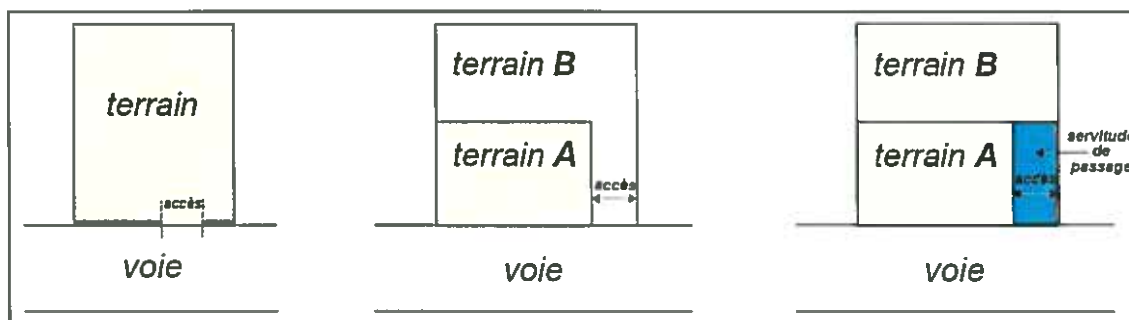
Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

ABRI (DE JARDIN)

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCES

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



AEROGENERATEUR

Un aérogénérateur est un dispositif permettant de récupérer l'énergie cinétique du vent pour produire de l'électricité.

Les aérogénérateurs les plus courants sont à axe horizontal et composés d'un mât, d'un rotor ou d'une nacelle, d'un système de régulation et d'un poste de transformation moyenne tension.

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

ACROTERE

Muret situé en bordure de toit terrasse moderne pour permettre le relevé d'étanchéité.

ALIGNEMENT

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté ou la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

ANNEXE

Construction accolée à la construction principale et non destinée à l'habitat. (Ce n'est pas une dépendance, voir définition page suivante).

Il s'agit d'un local de moyenne dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale. Peuvent constituer une remise : les ateliers, les séchoirs, les celliers extérieurs au logement, les balcons, les loggias, les vérandas...

BAIES

Les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies principales doit être supérieure à celle de la ou des baies secondaires.

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires ou de service, ainsi que des pièces principales possédant par ailleurs une ou des baies principales.

Les châssis fixes n'offrant pas de vue ne sont pas des baies.

CHAUSSEE (DE LA VOIE)

La chaussée correspond à la bande roulante sur laquelle circulent les véhicules.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple: un C.O.S. de 0,5 appliqué à un terrain de 400 m² permet la réalisation d'une surface hors œuvre nette de 200 m² (400 x 0,5 = 200).

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment

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.

DEPENDANCE

Construction détachée de la construction principale et non destinée à de l'habitat.

Il s'agit d'un local de petite dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale. Peuvent constituer une dépendance : un abri de jardin, un garage, une remise, un cellier, une réserve, un atelier non professionnel...

DIVISION DE PROPRIETE OU DE TERRAIN

Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété.

La loi SRU avait également supprimé le contrôle des divisions des terrains bâtis. La loi

Urbanisme et habitat permet au PLU de prévoir un contrôle du respect du Coefficient d'occupation des sols (COS) en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les personnes qui demandent un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de dix ans devront indiquer la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain : les droits à construire déjà utilisés seront déduits.

Si la commune le souhaite, le PLU peut prévoir un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie de terrain seront déduits.

EGOUT DU TOIT

Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité général, qui peut être privée.

Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

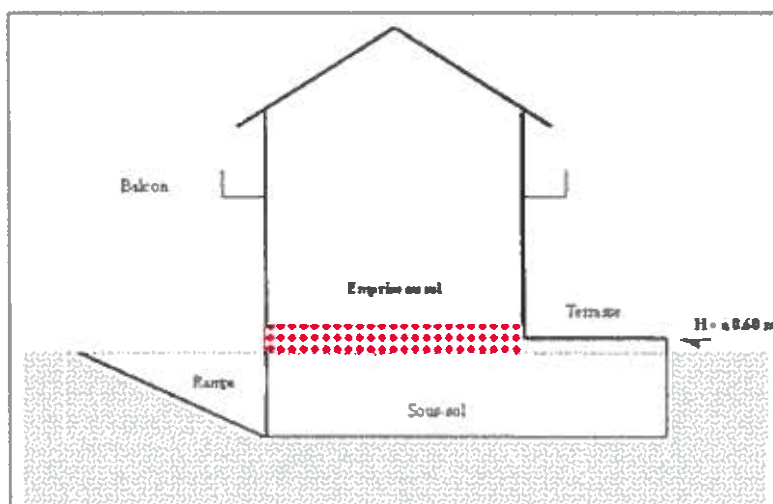
Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les locaux destinés aux administrations publiques,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...),
- les crèches et haltes garderies,

- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les centres d'animations,
- les établissements d'action sociale,
- les résidences sociales,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc,
- les établissements sportifs,
- les parcs d'exposition,
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...),
- les aires de jeux et de loisirs...

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments (habitation, annexes, dépendances...) occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



EMPRISE DE LA VOIE

L'emprise de la voie correspond à l'espace commun ouvert à la circulation pris d'une limite de propriété à l'autre pouvant comprendre la chaussée, les cheminements piétons et/ou cyclables, les talus de déblai et de remblai, des bandes enherbées ou plantées.

ESPACE LIBRE

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux: voirie, allées, cours, esplanades... ,
- des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- des places de stationnement de surface.

ESPACE VERT

Espace planté ou engazonné de pleine terre. Un espace (terrain ou partie de terrain) peut être considéré comme vert quand les superficies imperméabilisées des cheminements, aires de jeux, constructions ne constituant pas des bâtiments ne couvrent pas plus de 40% de l'espace considéré.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXISTANT (terrain, construction, installation)

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

EXTENSION

Création de S.H.O.N. additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ETAGE

Niveau d'un bâtiment : l'espace entre plancher et plafond.

FACADE

Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent généralement les portes et les fenêtres.

La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie, les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10m à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

FAITAGE

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

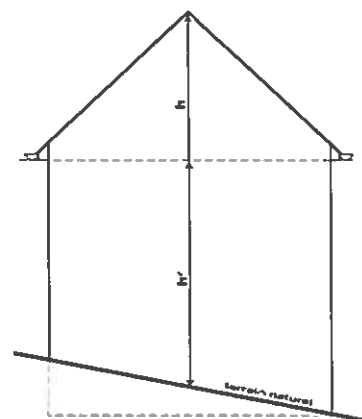
HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre, en niveaux, par référence à une cote altimétrique...

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment et/ou à l'égout de la toiture (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus).

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre :

h = mesure au faitage h' = mesure à l'égout

**« ILOT DE PROPRIETE » - « TERRAIN » - « UNITE FONCIERE »**

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même pétitionnaire, à un même groupe de copétitionnaires ou à une même indivision.

LIMITE SEPARATIVE

Limite entre deux terrains contigus ayant des propriétaires différents.

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

MODENATURE

Disposition et profils des (fausses-)moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

OITNFSPIC

Il s'agit des Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

ORIEL (Bow-window)

Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

PARCELLE

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

PRINCIPAL (usage)

La notion "principal" s'applique à une catégorie de construction, lorsqu'au moins 70% de la S.H.O.N. du ou des bâtiments projetés lui sont dédiés. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt, les 70% peuvent être constitués de S.H.O.N. et/ou de SHOB.

SAILLIE

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert).

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le pétitionnaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre pétitionnaire. (Code civil, art. 637).

La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (S.H.O.B)

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction (art R112.2 du code de l'urbanisme). La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est-à-dire au nu des murs de pourtour. (les détails de calcul sont indiqués par la circulaire n°90.80 du 12/11/1990).

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface œuvre brute) déduction faite des surfaces de plancher hors œuvre, notamment :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ex. : porche...),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules, affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.

C'est la S.H.O.N. qui est le plus souvent utilisée en matière de calcul des droits et obligations (C.O.S., taxes, droits et participations exigées en matière de droit de l'urbanisme).

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 77.170 du 28 novembre 1977 relative à la définition de la surface hors œuvre nette.

TERRAIN (ou unité foncière)

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire.

Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

TERRASSE

Plateforme non en surplomb et non fermée, au sol, en étage, en toiture de bâtisse.

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

VERANDA

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ...

Si la véranda n'excède pas une surface de 20 m² de SHOB, elle ne nécessite pas le dépôt d'un permis de construire mais doit cependant faire l'objet d'une déclaration préalable dans la mesure où elle modifie l'aspect extérieur de votre habitation et qu'elle représente une emprise au sol qui doit être reportée au cadastre de votre commune.

La surface d'une véranda n'est pas une surface habitable (R111-2 du code de la Construction) mais elle correspond à la surface appelée « annexe ».

Selon le R111_10 du code de l'habitat

« Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.

Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.

Ces volumes doivent, en ce cas :

- a) Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;*
- b) Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;*
- c) Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;*
- d) Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 p. 100 dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 p. 100 dans le cas des habitations individuelles ;*
- e) Ne pas constituer une cour couverte. »*