

Commune de Saint-Aubin

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé
à la délibération 2022-68
en date du 17/03/22

Le Président,


Bruno COUSEIN

Règlement



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES A CARACTERE INFORMATIF.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I	5
Règlement applicable à la Zone U	5
Caractère de la Zone à caractère informatif	5
SECTION I.....	5
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	5
SECTION II.....	6
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	6
SECTION III.....	12
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....	12
CHAPITRE II	14
Règlement applicable à la Zone UF	14
Caractère de la Zone à caractère informatif	14
SECTION I.....	14
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	14
SECTION II.....	15
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	15
SECTION III.....	16
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....	16
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	21
Chapitre I	21
Règlement applicable à la Zone A	21
Caractère de la Zone à caractère informatif	21
SECTION I.....	21
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	21
SECTION II.....	22
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	22
SECTION III.....	23
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....	23
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	26
Chapitre I	26
Règlement applicable à la Zone N	26
Caractère de la Zone à caractère informatif	26
SECTION I.....	26
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	26
SECTION II.....	27
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	27
SECTION III.....	28
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....	28
GLOSSAIRE.....	37

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES A CARACTERE INFORMATIF

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire du PLU de Saint-Aubin

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT AU REGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Prévalent sur les dispositions du PLU :

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- 2) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité
- 3) Les dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, à savoir : « Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier. »

Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, les immeubles de grande hauteur, le règlement sanitaire départemental...

DEROGATIONS AU PLU

- 1) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
 - 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 - 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.
- 2) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
 - 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

INFORMATIONS RELATIVES AUX SERVITUDES

1) Des périmètres de protection de captages existent sur l'ensemble du territoire du PLU. L'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à des réglementations spécifiques, définies par arrêté préfectoral.

2) Protection du patrimoine archéologique : A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles - service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, 3 rue de Lombard – TSA 50 041, 59 049 Lille cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, (3 rue de Lombard – TSA 50 041, 59 049 Lille cedex), par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

INFORMATIONS RELATIVES AU RISQUES ET AUX NUISANCES

Risques liés au Transport de Matières Dangereuses

Tout le territoire du département du Pas-de-Calais est concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses.

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque **TMD**, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Munitions anciennes de guerre

Les vestiges de guerre constituent dans le département, sinon un risque majeur, du moins une menace constante pour les populations susceptibles d'y être exposées.

Nuisance sonore

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan de zonage, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Risques de remontées de nappe

Le territoire du PLU est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

Risque de retrait et gonflement

Le territoire du PLU est exposée au risque de gonflement des sols argileux (risque de faible à fort). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque. Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Risque sismique

Hormis la commune d'Alette concernée par l'aléa sismique de niveau 1 (très faible), le territoire de la commune est concerné par l'aléa sismique 1 (faible).

ZONE URBAINE

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone U**, correspond à l'urbanisation à vocation d'habitat de Saint-Aubin. le secteur Ua reprend le centre dense et historique
- **la zone UE**, comprends les activités présentes.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone U

Caractère de la Zone à caractère informatif

Le secteur U correspond à l'urbanisation agglomérée le long des différentes voies formant le bourg historique et institutionnel. Il concerne également de l'urbanisation traditionnelle et ses extensions

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

Le secteur Ua reprend le centre dense et historique

SECTION I

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article U 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols
Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations forestières
- Pour la destination commerce et activités de services : les commerces de gros,

- l'hébergement hôtelier et touristique tels que les campings
- Pour la destination "autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire" : les entrepôts et les industries

Sont soumises à condition :

Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante.

Certains terrains soumis à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (oap 2 et oap 3)

Les constructions identifiées au titre du L151-19 participent à un ensemble urbain à préserver. Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions sont soumises à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1.

Article U 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

SECTION II

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1- Implantation par rapport aux voies publiques :

- **La façade sur rue de la construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait** situé dans la moyenne des façades sur rue des constructions voisines immédiates.
- **Dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante**, la construction en continuité est permise.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

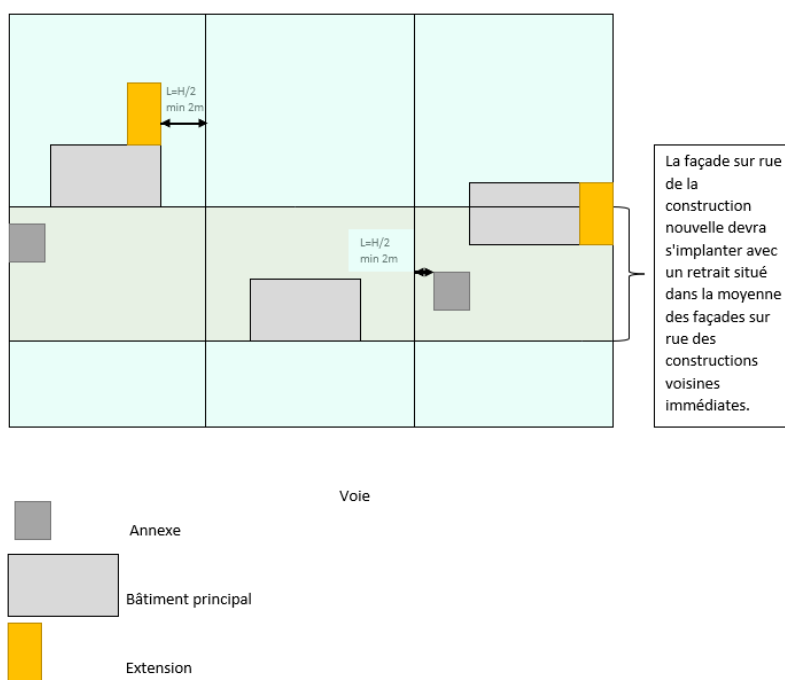
- **Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activités et commerciales** peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- **Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

Dispositions particulières :

En secteur Ua , Tout ou partie de la construction principale est implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer. Dans le cadre d'un projet global, avec création de voirie, une construction au moins respectera la règle précédente.

Dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante, la construction en continuité de construction existante est permise. Les pignons borgnes sur rue sont interdits.

Schéma illustratif règle implantation



2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

- **Les constructions peuvent être jointives aux limites latérales :**

La construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée si leur longueur en limite n'excède pas 10 mètres et que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- **Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme** (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions peuvent être jointives aux limites latérales.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

3- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2 mètres.

4- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder **rez de chaussée + comble**. Un seul niveau de comble aménageable est admis.

Les constructions sur terre sont interdites sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder **rez de chaussée + comble**. Les sous-sols semi-enterrés ne sont pas compatibles. Un seul niveau de comble aménageable est admis.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
 - **Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme** (lié à la préservation du patrimoine), en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera au maximum le même gabarit que les constructions existantes repérées.
- ☐ La hauteur des équipements publics et d'infrastructure ne sont pas réglementés.

5- Emprise au sol :

- L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 50% de la superficie totale de terrain. 50% des espaces restants seront non étanches permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Article U 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme (R111-27 du CU) : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Façades :

- Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois, torchis), doivent recevoir :
 - un parement
 - ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint
- Dans les constructions neuves, dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :
 - Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
 - Être réalisé sur tout le pourtour de la construction
- Les pignons borgnes sur rue sont interdits.
- Le ravalement des façades construites en brique se fera par sablage ou hydrogommage de la brique. L'application d'un badigeon coloré pourra être autorisée si la qualité de la brique ne permet pas de sablage.
- La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence en respectant la chromatique locale.
- Sont interdits : les briquettes de parement, les briques de couleur non local (flammées, léopard, ...)

2- Pente de toiture

- Les couvertures des bâtiments principaux présenteront des pentes tout ou partie de 40° minimum.
Cette règle pourra être adaptée pour la construction d'habitat utilisant des techniques liées au développement durable.

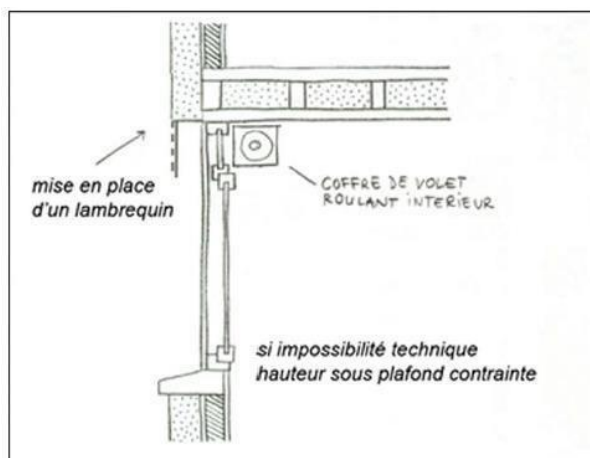
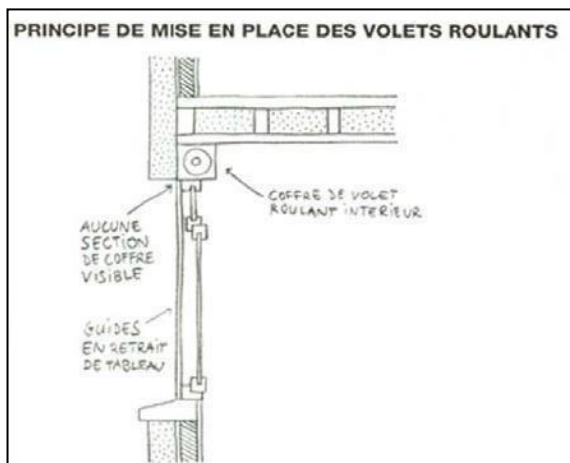
3- Ouvertures en toitures

- Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur et devront être encastrés dans la toiture.
- La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies de l'étage inférieur.
- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine),**

Les ouvertures en toiture type châssis sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm et axées sur les baies des étages inférieur.

4- Volets

- Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



Exemple de lambrequins

5- Toitures

- **Sont interdites les couvertures d'aspect** bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou non local.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
- Les panneaux solaires devront être réalisées en bandeau et non en escalier
- **En secteur Ua**, les panneaux solaires sur rue seront implantés dans le 1/2 inférieur de la toiture. Ils seront d'aspect mat et l'encadrement sera de la même couleur que la couverture.

6- Les annexes et extensions

- Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale
 - Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :
 - Soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructifs repris (structure, matériaux, proportions, percements, finition de façade, ...)).
 - Soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable, écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade, ...)).
- Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, extension en bois ne sont pas concernées par ces dispositions.

Dispositions particulières :

En secteur Ua et dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code

de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. La conservation des éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage...). Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

Réhabilitation des constructions et ensembles

Repérés au titre de l'article L 151-19° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)

En cas de réhabilitation ou de rénovations de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes. On pourra percer une fenêtre semblable aux autres.

On évitera de pratiquer dans le toit des ouvertures surdimensionnées, de percer des fenêtres plus larges que hautes.

Les mares repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées dans leur fonctionnement ; elles ne peuvent être comblées ni busées.

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

7- Les clôtures

- **Sur rue**

Sur rue, **les clôtures sont végétales doublées ou non d'un grillage.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Limites latérales et de fond de parcelle**

Les clôtures sont végétales ou minérales

Dans le cas d'une clôture minérale, le soubassement sera d'une hauteur maximale de 0.40m doublé d'une haie.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

En limite avec la zone A ou N, les clôtures seront obligatoirement végétales de façon à assurer une meilleure intégration paysagère.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les clôtures sont minérales pleines ou ajourées ou végétales.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

8- Hauteur des clôtures

- **Sur rue et autres limites**

Les clôtures minérales (y compris le portail) doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur

rue. En limites séparatives latérales et de fond de parcelle, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

- **Visibilité**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

- **Dans le cadre des constructions, murs et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures repérées sont à conserver ou à restituer à l'identique. Les nouvelles clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises : matériaux similaires, même hauteur.

9- Les espaces libres

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

En limite d'urbanisation notamment entre la zone U et la zone A ou N, on doit réaliser des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Article U 6 : Stationnement

De façon générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

- Pour les constructions de logements : 2 places de stationnement sauf dans le secteur Ua, où il est demandé 1 place de stationnement au minimum
- Pour les commerces, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement et 1 place pour le vélo pour 60 m² de surface de plancher
- L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article U 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de

desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

- Les aires de retournement auront les dimensions minimales relatives aux manœuvres effectuées par les bennes à Ordures Ménagères (Cf. annexes).
- Aucun nouvel accès sur la RD 144 n'est autorisé.

2- Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Article U 8 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

1- Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux usées traitées au réseau pluvial est interdit.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines

3- Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

- Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum

et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

4- Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.
- Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux notamment pour la fibre optique.
- Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.
- ☐ Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

CHAPITRE II

Règlement applicable à la Zone UF

Caractère de la Zone à caractère informatif

Le secteur UF reprend l'emprise des activités existante.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement aux constructions à usage artisanale, industrielle et commerciale,

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, (A16, voies SNCF) figurant au plan de zonage, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

SECTION I

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UF 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols
Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations forestières
- Les habitations
- Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : centre de congrès et d'exposition.
- Pour la destination " commerce et activités de service " : commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

Article UF 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

SECTION II

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1- Implantation par rapport aux limites séparatives :

- **Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale**

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 3 mètres.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point

de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

3- Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder **9.00m** à l'égout de toiture.

4- Emprise au sol :

- L'emprise au sol des constructions, aires étanches et annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain. 20% des espaces restants seront non étanches permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme (R111-27 du CU) : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

1- Les clôtures

- **Les clôtures sont végétales doublées ou non d'un grillage.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

2- Hauteur des clôtures

- **Sur rue et autres limites**

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

3- Les espaces libres

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Article UF 6 : Stationnement

De façon générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

CA2BM - Modification n°1 PLU de Saint-Aubin - Règlement

installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements
L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

Article UF 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie ouverte à la circulation générale.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- Les aires de retournement auront les dimensions minimales relatives aux manœuvres effectuées par les bennes à Ordures Ménagères (Cf. annexes).

2- Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...Cf. annexes).

Article UF 8 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

1- Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

- L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.
- L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3- Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

- Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

4- Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de

communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

- Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux notamment pour la fibre.
- Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

ZONE AGRICOLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone A

Caractère de la Zone à caractère informatif

En effet, la zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les constructions susceptibles d'être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 151-23° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

SECTION I

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols
Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que :

- - Les travaux d'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30% dans la limite d'une surface d'extension de 25m² pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 125m² et 30m² pour les habitations dont la surface de plancher est supérieure à 125m².
- Les exploitations agricoles
- Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics
- Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage à vocation artisanales, d'hébergement touristique ou de logements.

Tous travaux ayant pour effet de détruire **les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421- 23h du Code de l'Urbanisme.

Article A 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

SECTION II

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder **rez de chaussée + comble avec une hauteur maximale de 8.50m au faîtage**. Un seul niveau de comble est admis. La hauteur des annexes est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis. Les constructions sur tertre sont interdites sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement. La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Pour l'habitation de l'exploitant agricole** : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 4 de la zone U.

- **Pour les constructions agricoles :**

Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites ou peintes. Le blanc pur est interdit.

Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes.

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

- **Les clôtures**

Les clôtures sont végétales constituées d'essences locales.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures d'aspect plaque de béton. Sont interdits, les canisses, bâches et claustras.
- **Les haies préservées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** ne peuvent être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :
 - création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres,
 - réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
 - construction ou extension d'une habitation ou d'annexes à une habitation, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haie arrachée.
- **Les mares repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** doivent être préservées dans leur fonctionnement ; elles ne peuvent être comblées ni busées.

Article A 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

Article A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie ouverte à la circulation générale.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- Aucun nouvel accès sur la RD 144 n'est autorisé.

2- Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Article A 8 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

1- Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3- Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- **Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

- **Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

4- Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.
- ☐ Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux notamment pour la fibre.

ZONE NATURELLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées 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 qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

La zone N regroupe les espaces naturels et à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

- Le secteur Nf est un secteur couvrant les activités de la SPA.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone N

Caractère de la Zone à caractère informatif

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui la composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures et éléments identifiés.

- Le secteur Nf est un secteur couvrant les activités de la SPA.

SECTION I

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols
Sont interdites tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sauf :

- Les équipements d'intérêt collectif,
 - Les exploitations agricoles et forestières,
 - Les travaux d'extension et/ou annexe des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension ou annexe mesurée peut être faite par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elle doit répondre aux conditions suivantes :
Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante dans la limite d'une surface 30m² pour les habitations (annexe ou extension).
- Le comblement total ou partiel des fossés, étangs, plans d'eau et des mares est interdit.
Les travaux et aménagement ne doivent pas compromettre la zone à dominante humide.

-Tous travaux ayant pour effet de détruire **les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières :

En secteur Nf, seules sont admis les extensions des constructions existantes dans la limite de 500m² d'emprise au sol totale à la date d'approbation du PLU.

Article N 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

SECTION II

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

La hauteur des extensions à usage d'habitation est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

Les extensions et annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 50 m maximum du bâtiment principal sur un seul niveau.

Dispositions particulières :

En secteur Nf : La hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

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

- **Les clôtures**

Les clôtures sont végétales

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

- **Les mares repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** doivent être préservées dans leur fonctionnement ; elles ne peuvent être comblées ni busées.
- **Les haies préservées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** ne peuvent être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10

mètres,

- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- construction ou extension d'une habitation ou d'annexes à une habitation, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haie arrachée.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nf et dans les zones à dominantes humides repérées au plan de zonage, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 0.40 m discrets et le plus transparent possible permettant le passage de l'eau.

Article N 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- Aucun nouvel accès sur la RD 144 n'est autorisé.

2- Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Article N 8 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

1- Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les

dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3- Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

- Postes électriques, ouvrages techniques

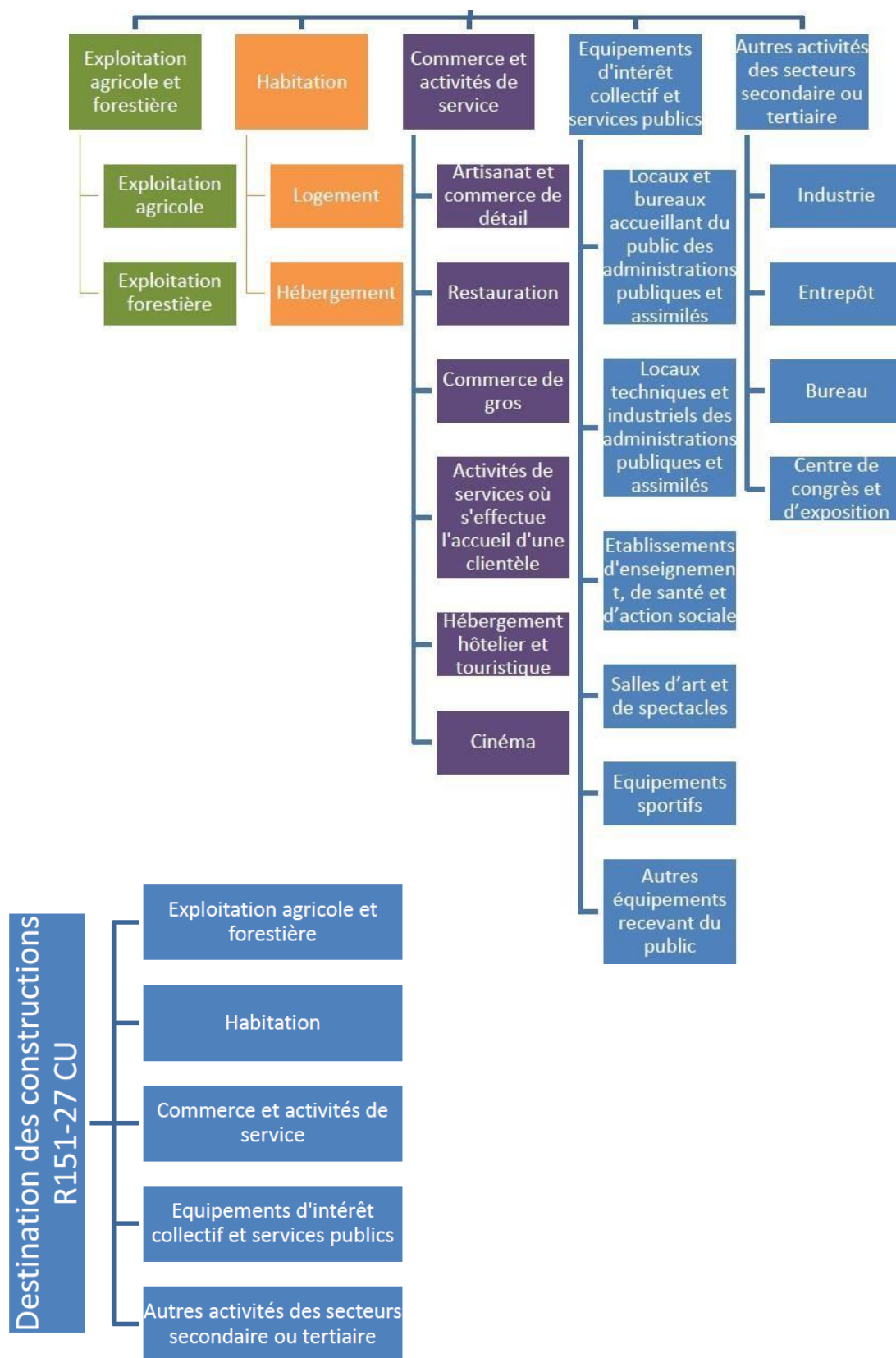
Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

4- Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.
- Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux notamment pour la fibre.

ANNEXE A CARACTERE INFORMATIF

Nouvelles destinations du code de l'urbanisme



Lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les

marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édictée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des

PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

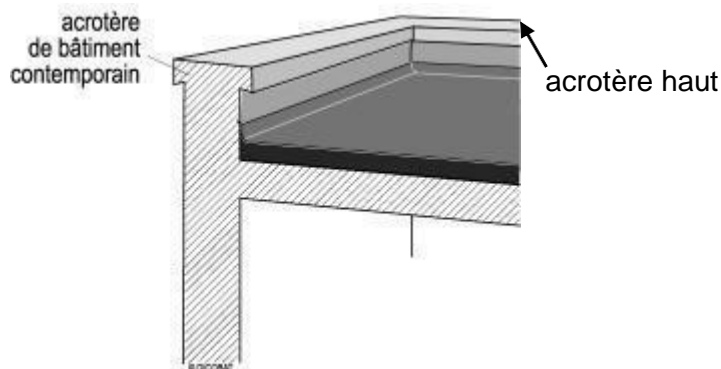
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

GLOSSAIRE

A

Acrotère

Muret masquant un toit plat ou une terrasse



Affouillements du sol

Extraction de terrain supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

Alignement : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

A l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Amélioration/Extension des constructions existantes

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; **au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

B

Baie : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...,

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

C

Chaussée : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

Comble : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

Desserte d'un terrain : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

Destination : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

- ▶ Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- ▶ Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- ▶ Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- ▶ Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements

d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

► Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces définitions et le contenu des sous-destinations doivent normalement être précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Destination principale : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

Division de propriété : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

E

Égout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, orielles (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),... Ne sont pas compatibles les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

Étage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

Espaces verts et espaces libres

Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50 ;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 mètres

F

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

H

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

L

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...) ;

N

Nu : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

Niveau : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqués les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Pièce principale : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

Pièce secondaire : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

R

R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

R151-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UB).

Servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

Soubassement : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

Surface perméable : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

Terrain ou unité foncière :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

U

Unité foncière : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

V

Voie (sens générale) :

"Peuvent être considérés comme voie

a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques

b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :

i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale

ii. Voies à conserver, créer ou modifier

iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement

iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir

c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Z

Zonage : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UB, N, A...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

RAPPEL CODE CIVIL

LES PLANTATIONS

Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'émonner régulièrement à cette hauteur.

COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ? La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

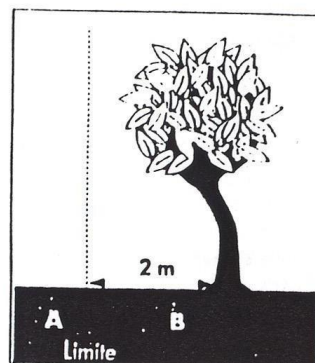


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

COMMENT CALCULER LA DISTANCE. Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

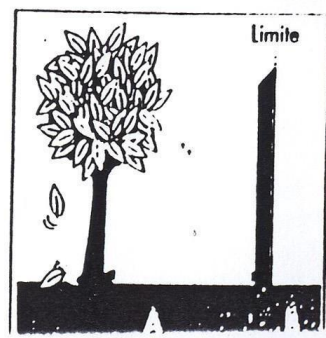
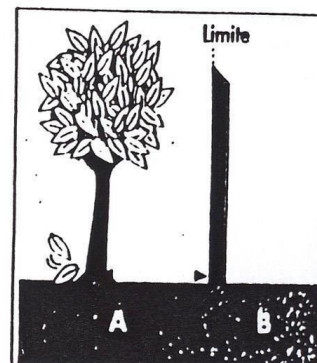
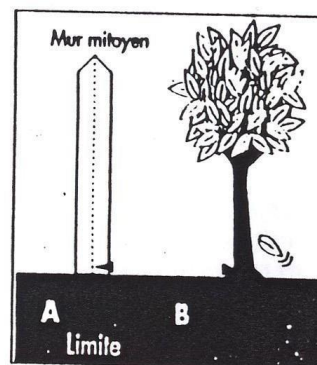
- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas



de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;
– du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



Servitude de vue

Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contigües.

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de ne pas voir chez votre voisin.

Les règles concernant les vues

Qu'est-ce qu'une vue ?

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. Peuvent donc être considérées comme des vues :

- Les fenêtres,
- Les portes-fenêtres,
- Les baies vitrées,
- Les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- Un balcon,
- Une terrasse.

La réglementation définit 2 sortes de vues et des règles de distance différentes :

- La vue est **droite** quand elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête,
- La vue est **oblique** quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

Type de vue	Distance entre l'ouverture et la limite séparative des 2 propriétés
Vue droite	1,90 m
Vue oblique	0,60 m

Comment calculer les distances ?

Les distances sont calculées différemment selon qu'il s'agit d'une vue droite ou d'une vue oblique :

- **Vue droite** : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- **Vue oblique** : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Le calcul des distances diffère également selon que la limite séparative est matérialisée par un mur privatif ou mitoyen.

- Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine,
- En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des 2 propriétés.

Attention : les distances se calculent au millimètre près ! Si vous craignez un conflit avec un voisin tatillon, calculez des distances plus grandes ou faites appel à un professionnel.

Aucune distance à respecter dans les cas suivants

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

- Si l'ouverture que vous projetez de réaliser donne sur la voie publique,
- Si la partie du terrain sur lequel s'exerce la vue est grevée d'une [servitude de passage](#),
- Si l'ouverture donne sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- Si l'ouverture donne sur une parcelle de terrain en indivision,
- Si l'ouverture pratiquée sur le toit ne permet de voir que le ciel.

Les règles concernant les jours

Qu'est-ce qu'un jour ?

Un jour dit « de tolérance » ou « de souffrance » est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue, et qui demeure fermée.

Les exigences de réalisation pour les jours

Les jours sont donc constitués par :

- Un châssis fixe, ne permettant pas l'ouverture,
- Un verre ou un matériau translucide, mais non transparent,
- Ce verre dormant doit être garni d'un treillis de fer dont les mailles ont 10 cm d'ouverture au maximum.

Les jours doivent être placés à une hauteur réglementaire, soit :

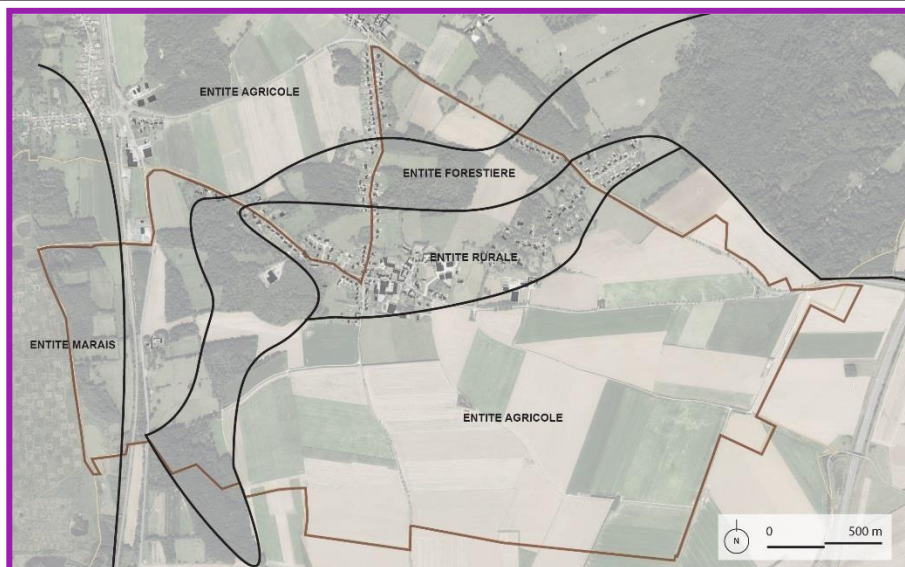
- Pour un rez-de-chaussée, à 2,60 m du sol,
- Pour un étage, à 1,90 m du plancher.

En revanche, la taille des jours n'est pas limitée.

À savoir : la création d'un jour constitue toujours une tolérance de la part du voisin, qui peut édifier par la suite une construction qui le masquera.

PALETTE VEGETALE

Recommandations paysagères PALETTE VEGETALE INDICATIVE COMMUNE DE SAINT AUBIN



TRANSCRIPTION DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES SUR LA COMMUNE

Le diagnostic paysager de la commune a permis d'identifier 4 grandes entités paysagères s'appuyant sur la topographie. Ces entités constituent de réels enjeux de développement durable :

- Un paysage agricole offrant des panoramiques sur le grand paysage,
- Un paysage forestier, corridor forestier et écologique.
- Un paysage humide avec le marais,
- Le tissu rural de la commune accroché sur le coteau.

Dans cette logique, nous proposons de pérenniser ces paysages via une palette végétale cohérente en fonction de ces trois grandes entités. On choisira des végétaux indigènes parlant de la géographie et des paysages.

- Nous proposons de favoriser les haies bocagères, des haies taillées, ... sur le plateau agricole.
- Encourager une palette végétale fleurie et structurée en cœur de village. Ces plantations participeront à l'ambiance des espaces publics.
- Nous proposerons des essences végétales liées au registre de l'eau pour la commune et ses environs en fond de vallée.

Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas, ...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

ENTITE 1 – Un paysage agricole offrant des panoramiques sur le grand paysage



HAIES / FORME LIBRE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existant implantés autour de ces poches agricoles. Ces essences accompagneront aussi les lisières forestières

- | | |
|------------------------------|--|
| - Aubépines | Crataegus x |
| - monogyna | |
| - Amélanchier vulgaire | Amelanchier |
| - ovalis | |
| - Aulne à feuille en coeur | Alnus cordata |
| - Aulne glutineux | Alnus glutinosa |
| - Bouleau verruqueux | Betula verrucosa |
| - Bourdaine | Rhamnus frangula |
| - Cerisier Sainte Lucie | Prunus mahaleb |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Chêne pédonculé | Quercus robur |
| - Cormier | Sorbus domestica |
| - Cornouiller mâle | Cornus mas |
| - Cornouiller sanguin | Cornus sanguinea |
| - Coudrier (noisetier) | Corylus avellana |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Erable sycomore | Acer pseudoplatanus |
| - Fusain d'Europe | Euonymus europaeus |
| - Hêtre commun | Fagus sylvatica |
| - Houx commun | Ilex aquifolium |
| - Merisier | Prunus avium |
| - Poirier sauvage | Pyrus pyraeaster (Possible de planter dans les prairies) |
| - Pommier sauvage | Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies) |
| - Prunellier | Prunus spinosa |
| - Sureau noir | Sambucus nigra |
| - Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata |
| - Pinus sylvestris | Pin sylvestre |
| - Pinus nigra | Pin noir |

ENTITE 2 – Un paysage humide avec le marais.

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les marais (ambiance humide).

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| - Quercus palustris | Chêne des marais |
| - Salix alba | Saule (Forme naturelle ou têtard) |
| - Alnus glutinosa | Aulne glutineux |
| - Saule blanc | Salix alba |
| - Saule cendré | Salix cinerea |
| - Saule des vanniers | Salix viminalis |
| - Saule marsault | Salix caprea |



Plantes humides :

- | | |
|---|---------------------|
| - <i>Thypha angustifolia</i> | Massette |
| - <i>Iris pseudoacorus</i> | Iris des marais |
| - <i>Lythrum salicaria</i> | Salicaire |
| - <i>Juncus inflexus</i> | Jonc courbé |
| - <i>Scirpus lacustris</i> | Jonc des chaisiers |
| - <i>Carex acutiformis</i> | Laïche des marais |
| - <i>Carex pseudocyperus</i> | Laïche faux souchet |
| - Un paysage forestier, corridor forestier et écologique. | |



ENTITE 3 - Un paysage forestier, corridor forestier et écologique.

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu forestier :



- | | |
|------------------------------|--|
| - Aubépines | Crataegus x monogyna |
| - Amélanchier vulgaire | Amelanchier ovalis |
| - Bouleau verruqueux | Betula verrucosa |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Chêne pédonculé | Quercus robur |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Erable sycomore | Acer pseudoplatanus |
| - Hêtre commun | Fagus sylvatica |
| - Houx commun | Ilex aquifolium |
| - Merisier | Prunus avium |
| - Poirier sauvage | Pyrus pyraister (Possible de planter dans les prairies) |
| - Pommier sauvage | Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies) |
| - Prunellier | Prunus spinosa |
| - Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata |

ENTITE 4 – Le tissu rural de la commune accroché sur le coteau.

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu rural :

LES JARDINS PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On



privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

Haies taillées

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) dans la partie historique de la commune (cœur de la commune). Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Charmes |
| - Troëne | Ligustrum vulgare |
| - Lonicera | Lonicera nitida |
| - Hêtre | Fagus sylvatica |
| - Buis | Buxus sempervirens |



Charmille

Haie basse en mélange
(Aubépines, ...)

Hêtre

ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - Tilia | Tilleul |
| - Sophora japonica | Sophora |
| - Betula utilis | Bouleau |
| - Quercus robur | Chêne pédonculé |
| - Amélanchier vulgaire | Amélanchier ovalis |
| - Aulne à feuille en coeur | Alnus cordata |
| - Bouleau verruqueux | Betula verrucosa |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Hêtre commun | Fagus sylvatica |
| - Merisier | Prunus avium |
| - Poirier | Pyrus |
| - Pommier | Malus |
| - Prunellier | Prunus spinosa |

ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Prunellier | Prunus spinosa |
| - Rosa rugosa | Rosiers sauvages |
| - Rosiers | |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Chèvrefeuille | Lonicera nitida |
| - Clématite | |
| - Viorne obier | Viburnum opulus |
| - Houx | Ilex aquifolium |
| - Noisetiers | Corylus avellana |
| - Troëne | Ligustrum vulgare |
| - Sureau | Syringa vulgaris |
| - Fusain d'Europe | Euonymus europaeus |
| - Seringat | Philadelphus |
| - Geranium vivaces | |



Buis
Lilas
Deutzia
Hortensias

Buxus sempervirens
Syringa
Deutzia
Hydrangea anabelle

Haie libre en mélange

