

Commune de LA TRINITÉ DU MONT

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

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

Arrêté le 25 juillet 2013



4

Règlement

SOMMAIRE

Titre I :	5
DISPOSITIONS GENERALES	5
Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	6
I - Champ d'application territorial	6
II - Champ d'application matériel	6
Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
I - Les différentes zones	6
II : règles applicables à l'ensemble du territoire communal	7
Titre II :	11
REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONES UA	13
ZONE UB	20
ZONE UC	27
Titre III :	34
REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
ZONES 1AU	36
ZONES 2AU	43
Titre IV :	46
REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	46
ZONES N	47
Titre V :	54
REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
ZONES A	56
Titre VI :	62
ANNEXES	62
ESPACES BOISES CLASSES	63
EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS,	
INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	64

REGLEMENT

Dispositions Générales

Titre I :

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

I - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La trinité du Mont.

II - Champ d'application matériel

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

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

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

1) les zones urbaines

- la zone UA : zone urbaine mixte dense, autour de la place de l'église et des écoles,
- la zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne, au hameau de la réserve
- la zone UC : zone urbaine mixte de densité moyenne, en continuité de la commune de Lillebonne

2) les zones à urbaniser

- la zone 1AU : zone d'urbanisation à vocation dominante mixte d'habitat, d'équipements, de commerces, de services, dans la continuité de la zone agglomérée. Elle se situe au Sud-Ouest du bourg.
- la zone 2AU : zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle inconstructible comprenant des espaces de prairies et des bois, qui font l'objet de protection au vue de leur richesse naturelle. Elle comprend un secteur NI à vocation de loisir.

4) les zones agricoles

- la zone A : zone à vocation strictement agricole. Elle comprend un secteur Ah permettant l'extension des constructions existantes des maisons d'habitation situées en zone A. Ce secteur Ah est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité.

II : règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Règle 1 : affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I du code de l'urbanisme.

Règle 2 : extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage. Elle sera limitée à 20 m² d'emprise au sol mesurée supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

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

- o le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Règle 3 : effets des emplacements réservés

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

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

Règle 4 : construction d'ouvrage public

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

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

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles édictées aux articles 3 à 13 des zones UA, UB, UC, 1AU, 2AU, A, N et NI

Règle 5 : édifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnel

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

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

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

Il en est de même pour les constructions ou installations techniques indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardien etc.).

Dispositions Générales

Règle 6 : changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Règle 7 : adaptations mineures

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

Règle 8 : cheminements

Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

Règle 9 : hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage (hors cheminées et antennes de réception hertzienne ou numérique).

Règle 10 : repérage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux sur les éléments de paysages y compris les bâtiments à préserver au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

▪ **les haies existantes ou à créer**

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées à la fin du présent règlement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

▪ **les bâtiments d'intérêt patrimonial et les murs anciens**

Les bâtiments et les murs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, voire restaurés si nécessaire et dans le cas d'une démolition, ils devront être reconstruit à l'identique.

▪ **les talus d'intérêts paysagers**

Les talus repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, voire restaurés si nécessaire.

Règle 11 : la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

Tout aménagement nouveau, toute construction nouvelle, devront respecter les dispositions de cette loi, notamment son article 45 qui précise que « la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti,

Dispositions Générales

la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ».

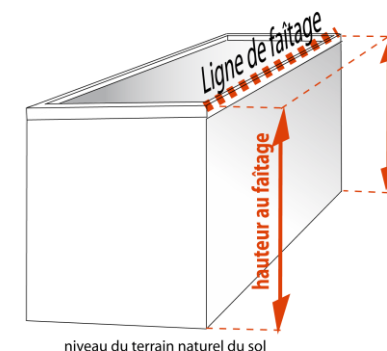
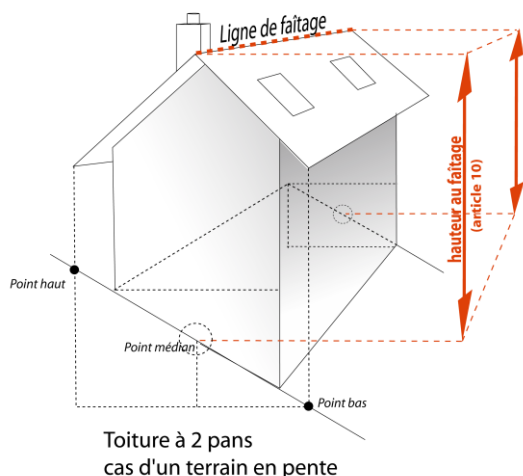
Les articles n°3 et n°12 du présent règlement relaient cette obligation.

Règle 12 : calcul des hauteurs des constructions nouvelles admises

La hauteur des constructions dans le présent règlement est entendue comme suit :

C'est la différence entre tout point du faîtage de la construction et le point médian du terrain naturel du sol.

Le point médian du terrain naturel du sol est défini comme le point médian situé entre le point haut et le point bas de l'emprise au sol de la construction sur le terrain d'assiette.



Toiture plane

Règle 13 : voiries départementales

Conformément au code de la voirie routière et au Code général des collectivités territoriales, toute création d'accès au domaine public routier départemental sera soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord exprès du département.

Les nouveaux accès devront être en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres du bord de la chaussée. De plus, les retraits de portails situés le long du réseau départemental, ceux-ci devront être portés à 4 mètres de l'alignement du domaine public routier départemental.

Dispositions Générales

Règle 14 : Essences végétales

Les articles 11 et 13 des zonages règlementaires du présent règlement contiennent des références à des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

Arbres :

Alisier torminal - Sorbus torminalis
Aulne glutineux - Alnus glutinosa
Bouleau pubescent - Betula pubescens
Bouleau verruqueux - Betula verrucosa
Charme commun - Carpinus betulus
Châtaignier - Castanea sativa
Chêne pédonculé - Quercus robur
Chêne sessile - Quercus petraea
Coudrier (noisetier) - Corylus avellana
Erable champêtre - Acer campestre
Érable plane - Acer platanoïdes
Erable sycomore - Acer pseudoplatanus
Frêne commun - Fraxinus excelsior
Hêtre commun - Fagus sylvatica

Hêtre pourpre – Fagus sylvatica purpurea
If – Taxus baccata
Marronnier d'Inde – Aesculus hippocastanum
Merisier - Prunus avium
Peuplier blanc - Populus alba
Peuplier grisard - Populus canescens
Orme résistant à la graphiose - Ulmus resista
variétés « Sapporo » Automn Gold » ou « Lutèce »
Poirier sauvage - Pyrus pyraeaster
Pommier sauvage - Malus sylvestris
Robinier Faux-acacia - Robinia pseudo-acacia
Tilleul à grandes feuilles - Tilia platyphyllos
Tilleul à petites feuilles - Tilia cordata
Tremble - Populus tremula

Arbres fruitiers

Pommier – Malus domestica
Poirier – Pyrus communis
Cerisier – Prunus cerasus
Pruniers – Prunus domestica
Noyers - Juglans regia

Arbustes :

Aubépine épineuse - Crataegus laevigata
Aubépine monogyne - Crataegus monogyna
Baguenaudier - Colutea arborescens
Bourdaine – Rhamnus frangula
Charme - Carpinus betulus
Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea
Houx commun - Ilex aquifolium
Néflier - Mespilus germanica
Sureau noir - Sorbus nigra

Règle 15 : Prise en compte des risques de marnières, bétoires et parcelles napoléoniennes :

- Obligation d'assurer la prévention des risques prévisibles , en application des articles L121-1 et L121-2 du CU
- les secteurs à risques sont reportés sur les documents graphiques

Règle 16 : Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la parcelle sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et limiter au strict nécessaire la création de surfaces imperméabilisées (terrasse, toiture, voirie).

Titre II :

**REGLES APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Zones Urbaines

ZONES UA

Eléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

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

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg.

Les règles de la zone UA doivent permettre la réalisation de constructions à usage d'habitation mixte (collectifs, individuel, semi-collectif ...).

Ce secteur comprend un secteur UAr qui a été bâtie sur un secteur présentant un risque d'inondation lié à la présence d'un axe de ruissellement important des eaux pluviales

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont Interdits

- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales ou commerciales sauf celles autorisées sous condition à l'article 2
- Les commerces d'une surface de plancher de plus de 300 m².
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 300 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- Le stationnement de mobil-home, caravane, camping-car sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations et activités non compatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU; sauf condition précisée à l'article UA2

Dans les zones soumises au risque de cavités, toutes les constructions sont interdites sauf conditions rappelées à l'article UA 2

En secteur UAr, sont interdits :

Toutes constructions nouvelles sont interdites (et notamment les sous-sols) sauf celles autorisées sous condition indiquées à l'article UA2

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

Sont Autorisés sous condition :

- Les activités artisanales ou commerciales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de faire moins de 20m².
- Dans les espaces identifiés comme inondables sur les documents graphiques, seuls les aménagements ayant pour objectifs la rétention des eaux pluviales ou leur infiltration sont autorisés.
- le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements à la condition d'être nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

Dans les zones soumises au risque de cavité, sont autorisées

- l'extension mesurée des constructions existantes (extension limitée à 20 m² d'emprise au sol mesurée supplémentaire), à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- leurs annexes de faible emprise, jointive ou non;
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».

Dans le secteur UAr , Sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée ou la construction mesurée d'annexes (20m2 maximum) et la reconstruction après sinistre (pour une surface de plancher identique à la construction d'origine), à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

- Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf les aires de stationnement.
- Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

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

L'accès aux voies publiques doit être aménagé de manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée de la voirie desservant le terrain en cause.

Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits. Dans tous les cas l'accès le plus sécurisé doit être privilégié
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles.

Alimentation en eau potable

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction et pour toute réhabilitation créant un logement.

Eaux pluviales : En UA :

- 1- Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de stockage/restitution(ex : cuve de stockage, bassin, noue, toiture végétalisée, etc...) ou d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales afin d'assurer une gestion à la parcelle.

- 2- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas permettre d'aggraver le ruissellement d'eau de pluie ou des risques d'inondation vers les parcelles en aval par rapport à la situation préexistante :
1. D'une part, il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour une pluie de retour décennale la plus défavorable.
 2. D'autre part, concernant la vidange du dispositif de stockage, les eaux seront infiltrées, et/ou un orifice de fuite permettra de limiter les rejets pluviaux à 2l/s/hectare.
- Eaux pluviales : En UAr :
- 1 - En plus des dispositions applicables pour la zone UA, le pétitionnaire devra s'assurer pour sa parcelle, que les systèmes de gestion des eaux pluviales de l'opération d'aménagement ou de constructions, et en particulier leur vidange et leur débordement, n'aggravent pas le volume des eaux pluviales transférées vers les parcelles en amont ou en aval par rapport à la situation préexistante à l'opération projetée

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en souterrain

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- les constructions principales nouvelles devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies
 - soit en retrait d'au moins 2,00 m de l'alignement des voies.
- Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies
 - soit en retrait d'au moins 1,50 m de l'alignement des voies.

Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des fonds parcellaires voisins, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales nouvelles devront être implantées :
 - Soit en limite séparative à la condition que le bâtiment construit sur la limite ait une hauteur maximale de 4m.
 - Soit à au moins 2 m de la limite séparative
- Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à au moins 1.5 m de la limite séparative dans le cas de murs aveugle ou sans vue directe
 - Soit à au moins 1.90m de la limite en cas de création de vue. (Voir glossaire)

En cas d'extension de bâtiments existants, l'extension pourra se faire dans le prolongement des bâtiments existants.

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

Sans objet

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface de la parcelle

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes (hors annexe) ne devront pas dépasser 10,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 6,00m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les annexes des constructions nouvelles ne devront pas dépasser 6,00 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumis au respect de cet article.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- Toute construction ou installation qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites
 - Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent être enduits ou peints
 - Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
 - Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.
- Les constructions repérées au titre de l'article L123.1.5.7 CU doivent être reconstruites à l'identique
Les projets d'architecture contemporaine sont donc acceptés à la condition de s'intégrer dans le tissu urbain dans lequel ils s'inscrivent.

a/ Niveau de la construction

- Dans le cas des terrains plats, la côté maximale de la dalle basse du rez-de-chaussée est de 0.30m au dessus du niveau naturel du sol avant travaux.
- Dans le cas des terrains en pente, la côté maximale de la dalle basse du rez-de-chaussée est de 0.50m au dessus du niveau naturel du sol avant travaux, au point le plus défavorable de cette dalle par rapport au terrain naturel .

b/- Toitures

- La volumétrie, la couleur et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Pour les constructions d'aspect traditionnel, les pentes de toit seront à 40° minimum dans le cas de construction en rez-de-chaussée et 35° minimum pour les constructions à plusieurs niveaux.
- Les toitures en terrasse sont admises.
- Dans le cas de constructions traditionnelles, les toitures devront présenter un débord de toitures d'au moins 30cm (en long pan et en pignon)
- La couleur de la toiture devra respecter la couleur de toiture dominante du quartier ou îlot dans lequel la construction s'insère.
- Les toitures des constructions annexes seront en harmonie avec l'aspect de la construction principale et avec les constructions mitoyennes et environnantes.

- Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation : (
 - les plaques de fibro-ciment ondulé
 - le bardeau canadien (Shingle, papier bitumé,)
 - les matériaux ondulés, métalliques ou plastiques
 - la polytuile (Chercher une définition /un équivalent matériau synthétique))

c/ Façades :

Les parements et enduits imitant les matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) sont interdits

d/- Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie.

Sont interdits en clôture :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,

Sur rue :

- les clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque ne dépasse pas 0,50m. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.
- elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.

En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2m, sauf dans le cas d'un mur plein limité à une hauteur maximale de 1,20 m.

En secteur UAr :

Les clôtures sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. Tout mur, muret ou soubassement plein sont interdits.

De plus, dans les zones d'expansion des axes de ruissellement seules les clôtures faites à partir de piquets bois et de 3 rangées de fil de fer barbelés ou non sont autorisées ; ces clôtures pourront toutefois être doublées de haies d'essences locales suffisamment espacées pour ne pas ralentir le passage des eaux pluviales.

Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme, selon la délibération prise par le conseil municipal de la commune.

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

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

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

Surface de stationnement :

-Les zones de stationnement devront être réalisées avec revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.

- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé.

- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Dans les opérations de plus de 400m² de Surface de planchers, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace commun pour les visiteurs (au moins 1 place pour 2 logements) , ils seront intégrés par des aménagements paysagers .
- Dans les projets de collectifs et semi-collectifs, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m² par logement.

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

- Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifiques (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences invasives (liste dans le Glossaire) sont prosrites.
- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 50% de la surface de la parcelle.
- Il est obligatoire de planter un minimum d'un arbre pour 300m² d'espace libre de construction et un minimum de 10% de la surface libre avec des arbustes et des plantes vivaces.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces précisées dans les dispositions générales à la règle n°14.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites.

Aire de Stockage des déchets :

- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets devront être masquées par une haie d'essences locales sur les trois cotés de l'espace.
- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article UA 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UA 16 : Communications électroniques

Sans objet.

ZONE UB

Eléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone Ub forme le seul « hameau » de la commune

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

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

DESTINATION

DE LA ZONE

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

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

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont Interdits

- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales sauf celles précisées à l'article UB 2
- Les commerces d'une surface de plancher de plus de 300 m².
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 300 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- Le stationnement de mobil-home, caravane, camping-car sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations et activités non compatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU; sauf condition précisée à l'article UB2

Dans les zones soumises au risque de cavités, toutes les constructions sont interdites sauf conditions rappelées à l'article UB 2

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

- le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- - Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- - Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
- - Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de faire moins de 20m² d'emprise au sol.
- Dans les espaces identifiés comme inondables sur les documents graphiques, seuls les aménagements ayant pour objectifs la rétention des eaux pluviales ou leur infiltration sont autorisés.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements à la condition d'être nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

Dans les zones soumises au risque de cavité,

sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».

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

Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UB 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles .

Alimentation en eau potable

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

Assainissement

Eaux usées :

- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités du système individuel d'assainissement et être conforme au règlement d'assainissement du SPANC en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de stockage/restitution(ex : cuve de stockage, bassin, noue, toiture végétalisée, etc...) ou d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales afin d'assurer une gestion à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la parcelle sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à

l'opération et au terrain et limiter au strict nécessaire la création de surfaces imperméabilisées (terrasse, toiture, voirie). (A Basculer dans les dispositions générales)

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas permettre d'aggraver le ruissellement d'eau de pluie ou des risques d'inondation vers les parcelles en aval par rapport à la situation préexistante :

D'une part, il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour une pluie de retour décennale la plus défavorable.

D'autre part, concernant la vidange du dispositif de stockage, les eaux seront infiltrées, et/ou un orifice de fuite permettra de limiter les rejets pluviaux à 2l/s/hectare.

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

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

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'un système d'assainissement individuel, la surface minimale de la parcelle sera calculée par rapport aux besoins surfaciques du système d'assainissement individuel, et conforme au règlement du SPANC en vigueur.

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

Le long de la rue de la Réserve les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5m depuis l'alignement des emprises de la voie.

Dans les autres cas, les constructions principales nouvelles, les annexes devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 2,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales nouvelles et les annexes devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative d'au moins 2 m.

-Les extensions des constructions principales sont admises jusqu'en limite séparative. Dans le cas de la création d'une vue, le bâtiment devra être à au moins 1,90 m de la limite séparative.

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

Sans objet

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions admises (construction principale, extensions, annexes est fixée à 40% de la surface du terrain.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles (hors annexe) ne devront pas dépasser 10,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 6,00m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les extensions admises ne devront pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base.
- Les annexes des constructions nouvelles ne devront pas dépasser 6,00 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant. Les constructions nouvelles doivent présenter une volumétrie en accords avec les bâtiments existants.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être en enduits ou peints.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.
- Les constructions repérées au titre de l'article L123.1.5.7 CU doivent être reconstruites à l'identique

a/- Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures des constructions annexes seront en harmonie avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- l'ardoise modèle carrée posée en diagonales
- les plaques de fibro-ciment ondulé
- le bardeau canadien

b/- Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie.

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifiques (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences seront choisies dans la liste présentée en dispositions générales du présent règlement

Sur rue :

- les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m.

Sont interdits en clôture :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,

En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2m, sauf dans le cas d'un mur plein limité à une hauteur maximale de 1,20 m.

c/- Stockage des déchets :

- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets devront être masquées par une haie d'essences locales sur les trois cotés de l'espace.
- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme, selon la délibération prise par le conseil municipal de la commune.

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

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

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

Surface de stationnement :

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Les zones de stationnement devront être réalisées avec revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places devront être situées dans un espace ménagé sur la parcelle privée, devant le portail, qui sera de ce fait en recul de 5 m de la voirie.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Dans les opérations de plus de 400m² de Surface de planchers, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs (au moins 1 place pour 2 logements) , ils seront intégrés par des aménagements paysagers .
- Dans les opérations de logements collectifs, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m² par logement.

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

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils devront constituer au moins 60% de la parcelle.
- Il est obligatoire de planter un minimum d'un arbre pour 300m² d'espace libre de construction et un minimum de 10% de la surface libre avec des arbustes et des plantes vivaces.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies de résineux sont interdites. Les haies devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UB 16 : Communications électroniques

Sans objet.

ZONE UC

Éléments informatifs

CARACTERE

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

Il peut s'agir indistinctement de bâti pavillonnaire récent et de bâtiments traditionnels anciens

DE LA ZONE

Cette zone à la particularité d'être située sur le coteau, en continuité immédiate de la commune de Lillebonne.

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

DESTINATION

Les règles de la zone UC doivent permettre l'évolution du bâti existant

DE LA ZONE

Elles doivent également permettre la reconstruction des bâtiments existants et n'a pas vocation à densifier ce secteur au vu de sa situation en coteaux.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles admises à l'article UC 2 du présent règlement
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m² de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur sont interdits

Dans les zones soumises au risque de cavités :

Toutes les constructions sont interdites sauf conditions rappelées à l'article UC 2

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

Sont autorisés sous condition :

- Le stationnement isolé ou non des caravanes ou constructions légères et/ou mobiles à la condition d'être masqué depuis la rue.
- Les abris de jardin de moins de 20 m² sont autorisés sous réserve de respecter les règles suivantes :
 - implantation obligatoire sur au moins une limite séparative, sauf plan de composition des espaces libres de construction et justifié,
 - toiture deux pentes préférentiellement.
- Les reconstructions de bâtiments déjà existants sont autorisées ainsi que les extensions des constructions existantes dans la limite de 20m² d'emprise au sol mesurées

Dans les zones soumises au risque de cavité :

sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».

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

Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UC 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction et pour toute réhabilitation créant un logement.

Eaux pluviales :

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

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

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3m.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

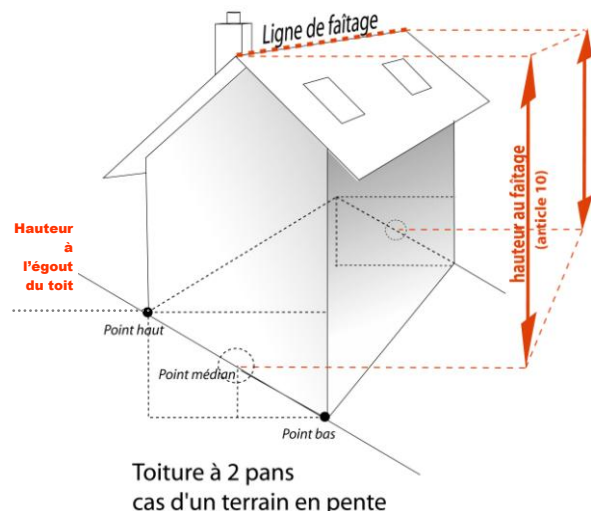
Sans objet.

Article UC 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être au maximum de 80% de la surface de la parcelle.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser 12 m entre le terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage. La hauteur du bâtiment sera calculée au point médian de la construction (voir schéma ci-dessous)
La hauteur maximale du bâtiment devra être au maximum le double de la distance dudit bâtiment avec l'ensemble des bâtiments sur les propriétés voisines.



Article UC 11 : Aspect extérieur

Généralités :

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

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être en enduits ou peints.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à

s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Les constructions repérées au titre de l'article L123.1.5.7 CU doivent être reconstruites à l'identique

a/- Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures des constructions annexes seront en harmonie avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- les plaques de fibro-ciment ondulé
- le bardeau canadien (Shingle, papier bitumé,)

b/- Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie.

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites, elles devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.

Sur rue :

- elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m.

Sont interdits sur rue :

- Les panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit

En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 m, sauf dans le cas d'un mur plein limité à une hauteur maximale de 1,20 m.

c/- Stockage des déchets :

- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets devront être masquées par une haie d'essences locales sur les trois cotés de l'espace
- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

Article UC 12 : Obligations en matière de stationnement

- Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme, selon la délibération prise par le conseil municipal de la commune.

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 6,00 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

TRAITEMENT des places de stationnement :

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) sont obligatoires

Surface de stationnement :

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places pourront être situées dans un espace ménagé sur la parcelle privée, devant le portail, qui sera de ce fait en recul de 5 m de la voirie.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Dans les opérations de plus de 400m² de Surface de planchers, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs (au moins 1 place pour 2 logements) , ils seront intégrés par des aménagements paysagers .
- Dans les opérations de logements collectifs, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m² par logement.

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

Les espaces libres représenteront au moins 20% de la surface de la parcelle.

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

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UC 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UC 16 : Communications électroniques

Sans objet.

REGLEMENT

Titre III :

**REGLES APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Zones à urbaniser

ZONES 1AU

Eléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'extension de la commune de la Trinité du Mont, en continuité des espaces bâtis actuels.

DESTINATION

DE LA ZONE

Elle est à dominante d'habitat, mais les commerces et services, ainsi que les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat y sont autorisés pour mettre pleinement en œuvre le principe de mixité urbaine et sociale.
Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui du plan d'orientation et d'aménagement
Cet aménagement devra se réaliser en continuité immédiate du bâti actuel ou de chaque opération successive.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont Interdits :

Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
Les commerces d'une surface hors œuvre nette de plus de 300 m².
Les entrepôts.
Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti.
L'ouverture et l'exploitation de carrière.
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
Les constructions en matériaux de fortune sont interdites
Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU; sauf condition précisée à l'article 1AU2

Dans les zones soumises au risque de cavités :

Toutes les constructions sont interdites

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

Sont autorisés sous condition :

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone.
Sont autorisés les affouillements et exhaussements à la condition d'être nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

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

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

Accès

Terrains enclavés :

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

Desserte :

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

L'accès aux voies publiques doit être sécurisé.

Article 1AU 4 - Dessertes par les réseaux

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

Alimentation en eau potable

Le branchement est obligatoire.

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

Assainissement

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

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

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

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

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction et pour toute réhabilitation créant un logement.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de stockage/restitution(ex : cuve de stockage, bassin, noue, toiture stockante...) ou d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales afin d'assurer une gestion à la parcelle. Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie centennale.

L'excédent sera collecté et acheminé vers le réseau séparatif des eaux pluviales. Ce réseau acheminera les écoulements vers un ouvrage de rétention qui devra être dimensionné pour la pluie de retour centennale la plus défavorable.

Le débit de fuite des ouvrages de gestion des eaux pluviales du projet devra être limité à 2l/s/ha. Dans le cas où la surface du projet est inférieure à 1 hectare, le débit de fuite sera de 2l/s.

La vidange de ces ouvrages devra être assurée en moins de 48 heures.

La limitation à 2l/s par hectare aménagé pourra cependant être revue par les services compétents en fonction de la sensibilité du milieu récepteur.

En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée par le gestionnaire du réseau pluvial.

Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant dans la mesure du possible (contraintes topographiques). L'aménageur du projet devra obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau pluvial. Dans les autres cas, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou de modifier le fonctionnement hydrologique actuel.

Le gestionnaire du réseau pluvial pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

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

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

Télécommunications et télévision (câble) :

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

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

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

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

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

Les constructions nouvelles seront implantées :

- en limite séparative
- ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

Sans objet.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans Objet

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes (hors annexe) ne devront pas dépasser 10,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 6,00m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

- Les annexes des constructions nouvelles ne devront pas dépasser 6,00 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumis au respect de cet article.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Généralités :

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

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être en enduits ou peints

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

Les constructions repérées au titre de l'article L123.1.5.7 CU doivent être reconstruites à l'identique
Tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région est interdite.

a/- Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures des constructions annexes seront en harmonie avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- l'ardoise modèle carrée posée en diagonales
- les plaques de fibro-ciment ondulé
- le bardeau canadien

b/- Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie.

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifiques (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences invasives (liste dans le Glossaire) sont prosrites.

Sur rue :

-- elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.

- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m.

Sont interdits en clôture :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- La haie sera plantée du côté du domaine public et pourra être doublée d'une clôture du côté du domaine privé

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est de 2m, sauf dans le cas d'un mur plein limité à une hauteur maximale de 1,20 m.

c/- Stockage des déchets :

- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets devront être masquées par une haie d'essences locales sur les trois côtés de l'espace.

- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

Article 1AU 12 - Obligations en matière de stationnement

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

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme, selon la délibération prise par le conseil municipal de la commune.

Pour les logements :

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative, ces places seront situées dans un sas non clos sur la parcelle privative et accessible depuis la voie publique.
- une place de stationnement minimum par logement social

Pour les autres types de constructions :

le nombre de place sera dimensionné en fonction de la nature du bâtiment et son utilisation

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

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

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

REVETEMENT DES PLACES

Les revêtements perméables seront favorisés au maximum.

Dans le cas des voiries piétonnes et cyclables, les revêtements perméables sont obligatoires (revêtement ayant un coefficient de ruissellement maximum de 0,7)

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

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

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

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

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

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

Sans Objet

Article 1AU 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans Objet

Article 1AU 16 : Communications électroniques

Sans Objet

REGLEMENT

ZONES 2AU

Eléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'extension future de la commune de la Trinité du Mont, en continuité des espaces bâtis actuels.

DESTINATION

DE LA ZONE

Elle est à dominante d'habitat.
Elle ne sera ouverte qu'après l'urbanisation de la zone 1AU

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont Interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les commerces d'une surface hors œuvre nette de plus de 300 m².
- Les entrepôts.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU; sauf condition précisée à l'article 2AU2

-

Dans les zones soumises au risque de cavités :

- Toutes les constructions sont interdites

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

Sont autorisés sous condition :

- Toute opération d'aménagement ou de construction est conditionnée à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Article 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article 2AU 4 - Dessertes par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans Objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans Objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

Sans objet

Article 2AU 12 - Obligations en matière de stationnement

Sans objet

Article 2AU 13 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet

Article 2AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans Objet

Article 2AU 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans Objet

Article 2AU 16 : Communications électroniques

Sans Objet

Titre IV :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES N

Éléments informatifs

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones de boisements, aux vallons à fort potentiel paysager.

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone permet de préserver les ensembles paysagers, et naturels de la commune y compris les boisements, les vallons qui sont cultivés.
Elle comprend un secteur NI à destination de jardins familiaux.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont Interdits :

- Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières.

Dans les zones soumises au risque de cavités :

Toutes les constructions sont interdites sauf conditions rappelées à l'article N2

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

Sont admis sous réserve

- d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.
- de respecter les règles inhérentes à la situation dans le périmètre de captage éloignée ou rapproché, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général . Ils sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.

En secteur NI, sont autorisés :

- Les aménagements et constructions qui n'ont aucun caractère irréversible pour l'environnement et qui sont liés à un programme, une action ou un projet de mise en valeur et d'utilisation de l'espace naturel comme des jardins ouvriers ou partagés hors des périmètres de protection
- Les aménagements et constructions liées à la pratique d'une agriculture de proximité.
- Les ouvrages et équipements publics sous réserve d'être d'intérêt général.
- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général qui sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.

Dans les zones soumises au risque de cavité:

- En N, sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».
- En NI, sont autorisés les aménagements paysagers

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

- Tout terrain qui accueillera une construction doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article N 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

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

Télécommunications et télévision (câble) :

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

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions admises seront implantées :

- soit en limite d'emprise publique
- soit à 5m minimum de l'emprise publique

En NI, les constructions admises seront implantées à 1m minimum de la limite d'emprise publique.

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

Les constructions admises seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 5m minimum de l'emprise publique

En NI, les constructions admises seront implantées à 1m minimum de la limite séparative

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

Sans objet

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

En NI, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3m maximum.

Article N 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

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

Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalles gazon, graviers...).

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

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences préférentiellement locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N 16 : Communications électroniques

Sans objet.

Titre V :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES **A**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Ah permettant l'extension des constructions existantes des maisons d'habitation situées en zone A.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole. Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limité : le secteur Ah, destiné à reconnaître de l'habitat isolé et lui permettre une évolution.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions neuves sauf conditions particulières.
- Le stationnement isolé de caravanes sur tous les terrains est interdit.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU; sauf condition précisée à l'article A2

En zone de risque lié à la présence de cavités, sont interdites :

- Toutes les constructions sont interdites sauf conditions rappelées à l'article A2

En Ah :

- Toute construction est interdite, sauf conditions particulières indiquées à l'article A2 du présent règlement

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

Sont admis sous réserve :

- *D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,*
- *De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,*
- *De n'entraîner aucune augmentation significative de la circulation sur les voies en zone agricole ou dans d'autres zones réglementaires de la commune :*

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général qui sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- Les habitations, constructions et aménagement directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.
- Les constructions nouvelles ou leur extension devront démontrer, par leur implantation, leur traitement architectural, le traitement de leurs façades et pignons, leur organisation, le traitement des espaces extérieurs, les plantations envisagées que leur impact sur le paysage agricole est réduit par rapport à une absence de réflexion lors du dépôt de toute demande, autorisation ou déclaration auprès de la municipalité.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements à la condition d'être nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

En Ah :

En Ah, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées des constructions existantes (extension limitée à 20 m² d'emprise au sol mesurée supplémentaire), à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- leurs annexes de faible emprise, jointive ou non;
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».

En zone de risque lié à la présence de cavités reportée au document graphique,

En A , Seules les extensions des constructions liées à l'exploitation agricole sont autorisées et ainsi que la mise en conformité des installations agricoles.

En Ah, seules les annexes de faible emprise jointive ou non , sont autorisées.

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

Les voies nouvelles, et accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

Terrains enclavés :

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

Desserte :

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie :

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire, pour les constructions qui le nécessitent.

Assainissement

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions nécessitant un assainissement, devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.
- A l'est de la RD 34, Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (qui nécessite un assainissement) et pour toute réhabilitation créant un logement.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles

Eaux usées :

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de stockage/restitution(ex : cuve de stockage, bassin, noue, toiture végétalisée, etc...) ou d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales afin d'assurer une gestion à la parcelle.

3. Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

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

Télécommunications et télévision (câble) :

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

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions nouvelles à vocation agricole, devront être implantées à au moins 10,00 m de l'alignement des voies. Si la construction nouvelle a la même vocation qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local, de manière à respecter l'harmonie de lieux.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies
 - soit en respectant un retrait minimum de 3m
 - soit dans la continuité des constructions existantes, de manière à respecter l'harmonie de lieux.

En Ah :

- Les constructions nouvelles admises devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m.
- Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes, en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie de lieux.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles à vocation agricole devront être implantées en limites séparatives ou à au moins 10,00 mètres des limites séparatives. Si la construction nouvelle a la même vocation qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local, de manière à respecter l'harmonie de lieux.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit en respectant un retrait minimum de 3m
 - soit dans la continuité des constructions existantes, de manière à respecter l'harmonie de lieux.

En Ah :

Les constructions devront être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait d'au moins 1,50 m.

- Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes, en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie de lieux.

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

La distance entre le bâtiment d'habitation et les bâtiments agricoles doit être au minimum de 25 m.

La distance entre les stabulations et les bâtiments agricoles doit être au minimum de 25 m.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions à vocation agricole, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15,00 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 10,00 m au faîtage.

Article A 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les bâtiments agricoles seront recouverts :

- Soit de bardage de teintes sombres (toitures et façades)
- Soit de matériaux naturels (bois par exemple)

Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

- Les aires de stationnement liées à l'usage d'habitation devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).

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

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie formant écran.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article A 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A 16 : Communications électroniques

Sans objet.

Titre VI : ANNEXES

ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

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



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

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

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

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

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



Trame Emplacement réservé

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 123 1-5-8 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

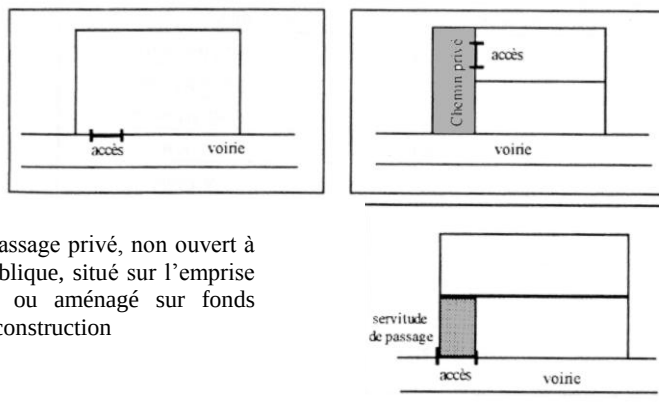
Titre VII : GLOSSAIRE

A

Abris de jardin :

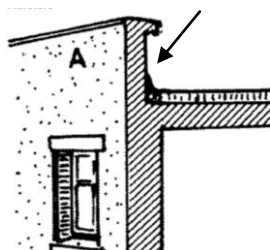
Construction annexe de petite taille (moins de 10m²), n'étant pas desservie par un système d'assainissement

Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction

Acrotère



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

Annexe :

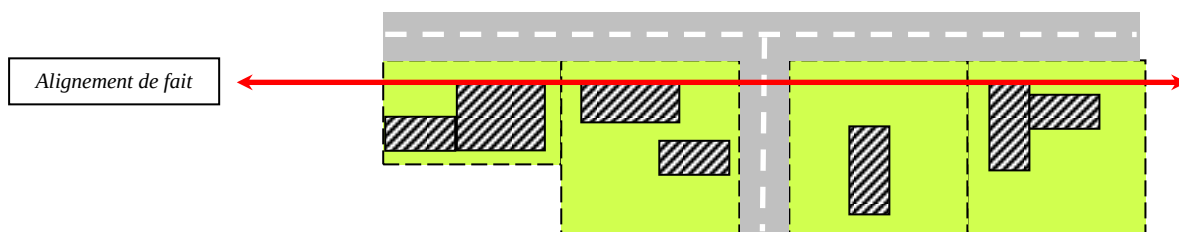
C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement :

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

Alignement de fait :

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



Axe de la voie :

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

B

Baie :

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

Bardage :

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

Bâtiments d'activités :

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

Bâtiment ou construction annexe :

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

Bâtiment ou construction principale :

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

Bâtiment Durable ou Construction durable :

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

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

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

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

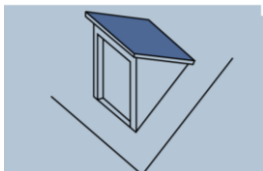
Ces bâtiments peuvent répondre à des labels qui garantissent le respect d'un certain nombre de critères. L'ADEME peut donner l'ensemble des renseignements concernant ces labels. La liste des labels ci-contre est non exhaustive.

GLOSSAIRE

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

C

Chien-assis :



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

Cheminements piétonniers :

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

Commerce de Proximité :

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

Commerce de Détail :

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

Constructions d'aspect traditionnel : (A définir avec le CAUE)

Coefficient d'occupation du sol :

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

Cour :

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

D

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

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

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

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

GLOSSAIRE

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

Droit de préemption urbain (D.P.U.) :

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

E

Égout du toit :

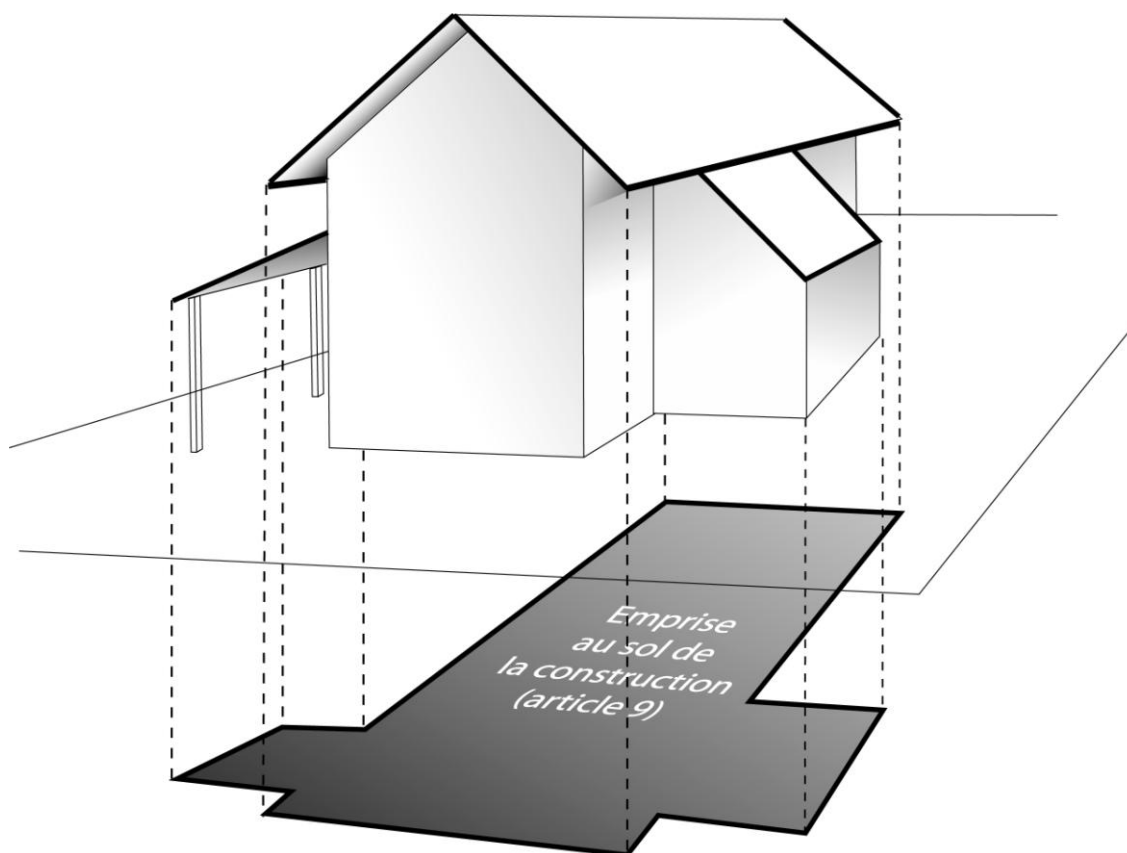
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé :

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

Emprise au sol :

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



Équipement collectif d'intérêt général :

GLOSSAIRE

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

Espace boisé classé

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

Extension :

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

F

Faîtage :

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

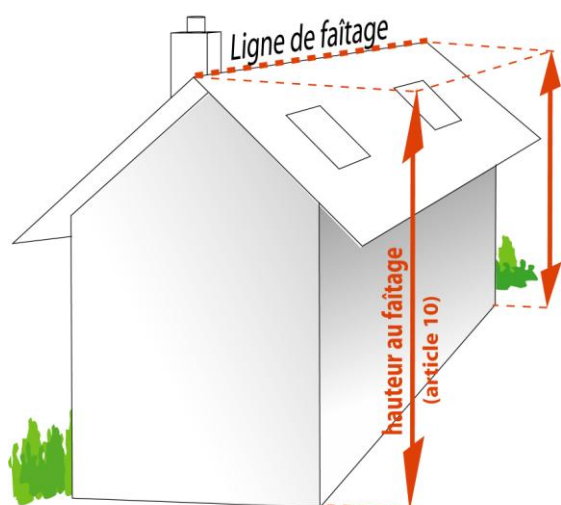
Façade :

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

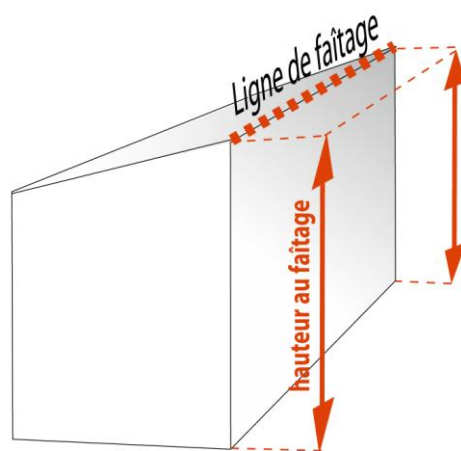
H

Hauteur de construction (art.10) :

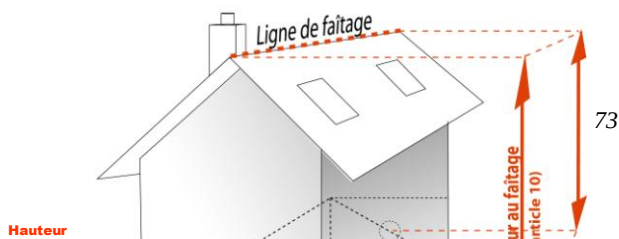
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



Toiture à 2 pans



Toiture monopente



Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.



Haie bocagère :

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

La haie bocagère a plusieurs rôles :

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

REPRENDRE CHARTE PAYSAGERE CVS

Il existe plusieurs types de haies bocagères, mais dans le Canton de Lillebonne, les haies les plus typiques sont :

- La haie cauchoise (ou talus cauchois)
- L'alignement de têtards
- La haie basse

Caractéristiques de chaque type de haie

1/Haie basse taillée :

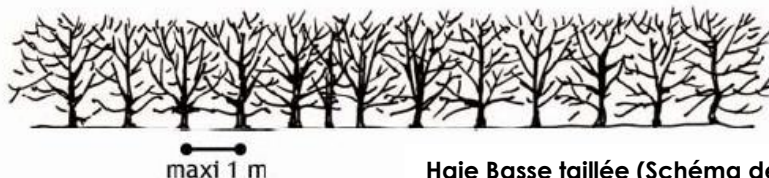
Amélanchier vulgaire Bourdaine, Buis commun, Charme commun, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Coudrier, Epine vinette, Erable champêtre, Fusain d'Europe, Hêtre commun, Hêtre pourpre, Houx commun, If, Néflier commun, Nerprun purgatif, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Prunellier, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Sureau noir, Troène commun « d'Europe », Viorne lantane, Viorne obier.

Nombre minimal d'essences d'arbres : trois.

Densité minimale : un plant tous les mètre linéaire.

Implantation : en bordure ou limite de parcelles agricoles, en bordure de routes ou chemins,... si possible en reconstitution d'une trame bocagère.

Paillage naturel fortement conseillé (anas de lin, paille, tonte de pelouse, copeaux de bois)



Haie Basse taillée (Schéma de principe)

2/Haie Cauchoise

Essences d'arbres de haut jet : Charme commun, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne commun, Hêtre commun, Hêtre pourpre, Merisier, Orme (résistant à la graphiose), Tilleul à petites feuilles.

Nombre maximal d'essences d'arbres : trois.

GLOSSAIRE

Essences d'arbustes : Alisier torminal, Alisier blanc, Bourdaine, Buis commun, Cerisier de Sainte Lucie, Charme, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Coudrier, Cytise commun, Erable champêtre, Fusain d'Europe, Houx commun, If, Néflier commun, Nerprun purgatif, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Prunellier, Prunier myrobolan, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Sureau noir, Viorne lantane, Viorne obier.

Densité minimale : un plant tous les 3 mètres linéaires.

Essences des arbustes : possibilité d'ajouter des arbustes sous les arbres (voir listedes arbustes des haies hautes).

Hauteur minimale du talus : 80 cm.

Implantation : La forme traditionnelle du clos masure utilisait la haie autour de la « cour », sa restauration peut être nécessaire (cf. ci-chapitre restauration). Cette haie peut être utilisée pour d'autres aménagements plus contemporains : autour d'une parcelle d'urbanisation récente, en limite entre zone urbanisée et zone rurale, ...

Paillage naturel fortement conseillé (anas de lin, paille, tonte de pelouse, copeaux de bois)



Haie Cauchoise (Schéma de principe)

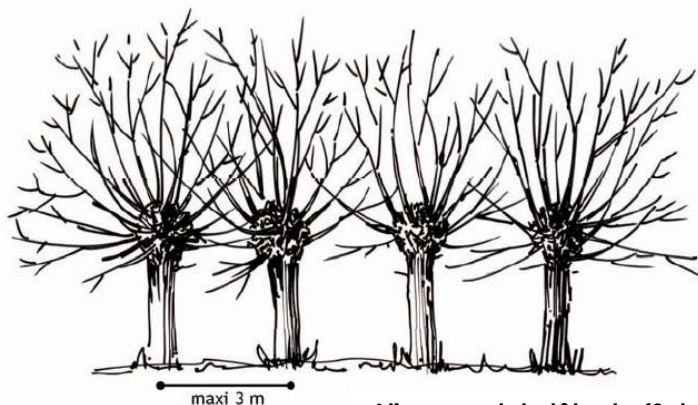
3/ L'alignement de têtard :

Essences : Aulne glutineux, Charme commun, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne commun, Orme, Saule blanc.

Densité minimale : un plant tous les 3 mètres linéaires.

Implantation : en zones agricoles, le long de cours d'eau, en zone humides, ...

Paillage naturel fortement conseillé (anas de lin, paille, tonte de pelouse, copeaux de bois)



Alignement de têtards (Schéma de principe)

Les distances légales d'implantation des plantations :

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

Huisserie :

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

L

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

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



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaises
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne à demi-croupe,
dite normande



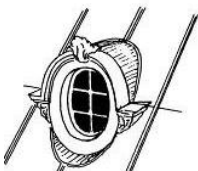
lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



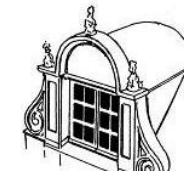
lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne dite œil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gable

M

Mitoyenneté :

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

Mur pignon :

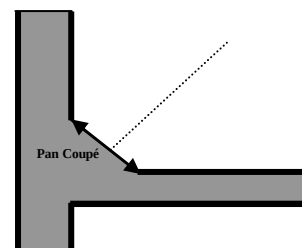
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

GLOSSAIRE

P

Pan coupé :

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



Pan de toiture :

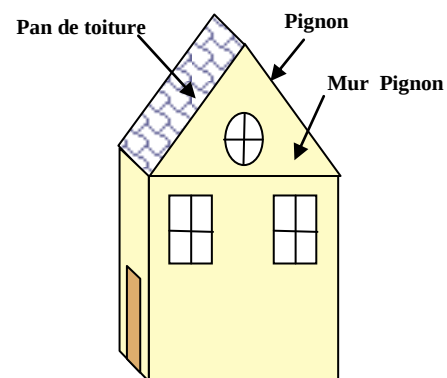
Surface plane de toiture

Plan de masse :

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

Pignon :

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



R

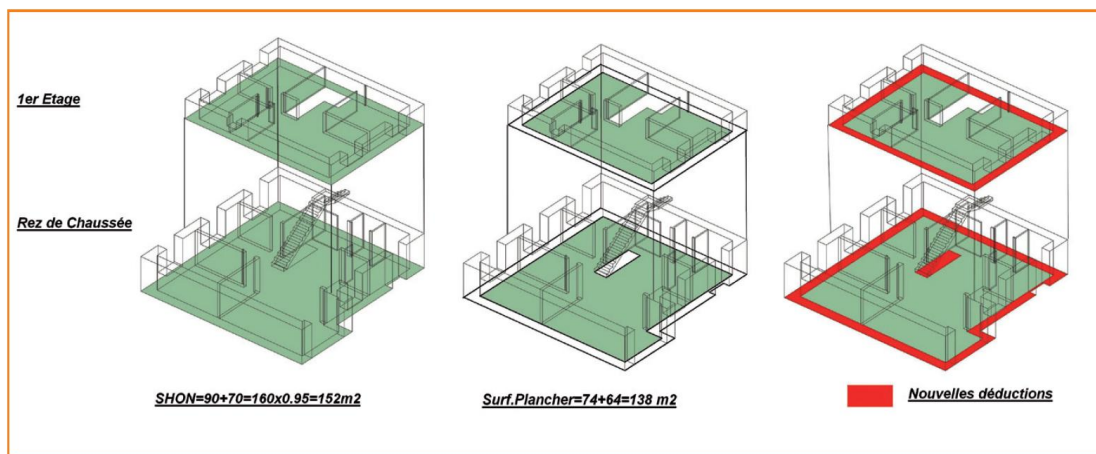
Réservoir enterré :

S'entend par réservoir enterré une cuve imperméable qui a pour objectif de stocker l'eau pluviale et permettre son infiltration en différé. En aucun cas ce réservoir ne doit être raccordé à la construction pour approvisionner en eau un réseau. Ce réservoir doit être considéré comme un volume de secours en cas d'événement météorologique exceptionnel.

S

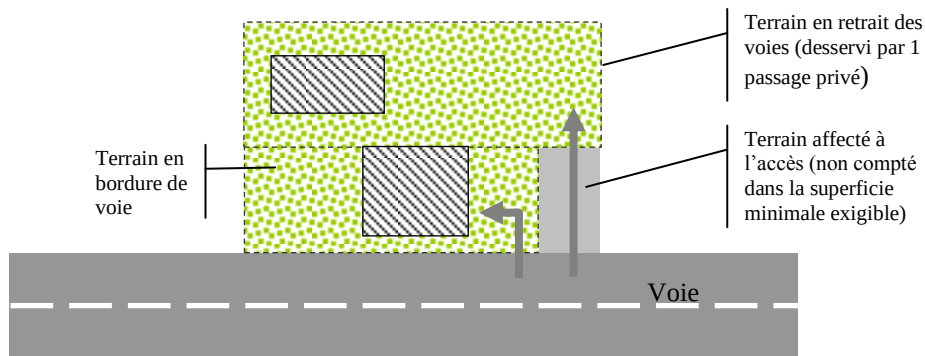
Surface Plancher :

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



T

Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



U

Unité foncière :

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

V

Véranda :

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

Voirie :

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

Vues :

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

1/ Création de "vue" : règles à respecter

Vue de droite

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

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

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

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

- le mur séparatif appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur.

Vue oblique

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

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

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

Création de "jours de souffrance" : règles à respecter

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

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