

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- l'article L 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (champs d'application des autorisations d'urbanismes permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...)
- l'article L 431-1 et suivants, l'article R 431-1 et suivants du Code de l'urbanisme (dispositions relatives aux constructions)
- l'article L 441-1 et suivants, l'article R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme (dispositions relatives aux aménagements)
- l'article L 451-1 et suivants, l'article R 451-1 et suivants du Code de l'urbanisme (dispositions relatives aux démolitions)
- les articles R 421-1 à R 421-29, du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...)
- les articles R 423-1 et suivants et les articles R 424-1 et suivants du Code de l'urbanisme (dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...)
- les articles R 425-2 et R 431-14 du Code de l'urbanisme (autorisation d'urbanisme et ZPPAUP)
- les articles L 130-1 et s. du Code de l'urbanisme relatifs aux espaces boisés classés
- les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du Code de l'urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L 443-1 et R 443-1 et s. du Code de l'urbanisme (camping et caravanage)
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - o le Droit de Préemption Urbain
 - o les articles du Code civil concernant les règles de constructibilité

Précision :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme (REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME, Livre 1, titre 1, chapitre 1, section première)

Article R.111-2

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.

DISPOSITIONS GENERALES

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

- 2) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
 - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
 - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- 3) Cinq ans après l'achèvement du lotissement, si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques (10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir).
- 4) La loi Littoral de 1986
- 5) La loi paysage du 8 janvier 1993, qui a modifié plusieurs codes et la loi n°83-8.
- 6) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.
- 7) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- 8) La loi du 9 février 1994 : Loi no 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.
- 9) La loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au règlement de la protection de l'environnement, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- 10) La loi n°96-1236 sur l'Air du 30 décembre 1996
- 11) La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- 12) La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (E.N.L.)
- 13) La loi du 25 mars 2009 MLLE (loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion)

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- urbaines => UA, UB, UC, UD, UE, UX, et secteurs
- à urbaniser => AU, 1AU, 2AU, et secteurs
- agricoles => A
- naturelles => N et secteurs

Dans chacune de ces zones, s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les secteurs soumis à un risque identifié dans un Plan de Prévention des Risques auquel tout pétitionnaire devra se référer lors de projets d'extension ou de construction,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les éléments de paysage et immeubles à protéger conformément à l'article L 123-1-5 al 7 du Code de l'urbanisme.
- Les sites archéologiques.

Article 4 : Les modes d'occupation et d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- Les constructions (L.421-1),
- Les aménagements (L.421-2)
- Les démolitions (L.421-3 et L.451-1)
- Les lotissements (L.442-1)
- Les terrains de camping et les autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique (L.443-1)

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, à destination de :
 - *habitation*
 - *hébergement*
 - *bureaux*
 - *commerce*
 - *artisanat*
 - *industrie*
 - *exploitation agricole ou forestière*
 - *fonction d'entrepôt*
 - *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir les mêmes destinations que le local principal (R.421-17-b).

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour l'environnement et la santé sont soumis aux dispositions des articles D.511 et R512 à 522 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivants du Code de l'Environnement.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

Article 5 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 : Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise à l'identique avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation respecte la destination initiale du bâtiment régulièrement édifié.

Article 7 : Vestiges archéologiques

En application de l'article 1er du décret n° 86.192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Les découvertes de vestiges archéologiques : doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture et de la Francophonie, Direction Régionale des Affaires Culturelles de Poitou-Charentes - Service Régional de l'Archéologie - à POITIERS conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Article 8 : Zones de bruit

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 d'application au département de la Charente-Maritime.

Infrastructure concernée : RD25

Article 9 : Eaux usées - eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental, tenu à la disposition du public, à l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Les travaux sont réalisés en application des dispositions techniques du fascicule n°70, éventuellement des fascicules n° 71 et 81 du CCTG (Cahier des Clauses Techniques Générales) des Marchés de Travaux publics ainsi que de l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (circulaire interministérielle n°77.284/ INT du 22 juin 1977).

DISPOSITIONS GENERALES

De plus, concernant l'assainissement des eaux usées, les concepteurs, entrepreneurs devront se conformer **à la procédure pour l'exécution d'un réseau d'assainissement des eaux usées d'un lotissement ou groupement d'habitations et le raccordement au réseau public d'assainissement** approuvée par le Conseil communautaire de la CDC le 25 novembre 1996.

S'agissant de l'Assainissement Non Collectif (ANC), les dispositifs sont réalisés selon les prescriptions techniques définies par l'arrêté du 7 septembre 2009 « fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'ANC recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO₅ », le DTU 64-1 de mars 2007 et les textes remplaçants, et en vigueur lors des travaux.

9-1 Eaux usées

En zone d'assainissement collectif

La commune de Saint-Palais-sur-Mer a délégué la compétence Assainissement des Eaux Usées à l'Agglomération Royan Atlantique. L'exploitation du Service Assainissement (réseaux et stations) est confiée à la Compagnie des Eaux de Royan.

Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire et doit être précédé d'une demande de déversement formulée par le propriétaire auprès de la Compagnie des Eaux de Royan.

En outre, le raccordement au réseau collectif d'assainissement et le déversement des eaux usées devront être réalisés dans le respect du Règlement du Service Assainissement de l'Agglomération de Royan Atlantique.

Pour les constructions individuelles, l'instruction du branchement au réseau collectif est réalisé par la Compagnie des Eaux de Royan qui détermine notamment les modalités techniques du raccordement et qui contrôle la conformité des installations intérieures de l'usager (avant raccordement).

Pour les groupes d'habitations, les lotissements et autres opérations, les réseaux privés créés dans le cadre de ces projets sont soumis aux recommandations et à la « procédure pour l'exécution d'un réseau d'assainissement des eaux usées d'un lotissement ou groupement d'habitations et son raccordement au réseau public d'assainissement », procédure approuvée par le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays Royannais le 25 novembre 1996.

Elle a pour objectifs de garantir notamment la conformité de raccordement des réseaux privés sur le réseau public d'assainissement, leur étanchéité et de précéder leur incorporation éventuelle dans le patrimoine de l'Agglomération Royan Atlantique.

En zone d'assainissement collectif futur ou en zone d'assainissement non collectif

Pour toute création d'un dispositif d'assainissement non collectif neuf (dans le cadre d'un permis de construire ou d'une rénovation, réhabilitation ...), le pétitionnaire ou le propriétaire doit obligatoirement remplir et déposer un dossier de Demande d'Installation d'un Assainissement Non Collectif. Ce dossier sera instruit par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de l'Agglomération Royan Atlantique.

L'instruction de ce dossier est réalisée lors du contrôle de conception (choix de la filière de traitement selon la nature du sol, implantation et dimensionnement ...) puis lors du contrôle d'exécution par une vérification systématique « tranchées ouvertes » du dispositif lors des travaux. Ce dernier donne lieu à l'établissement d'une attestation de mise en service.

Pour les projets, autres que les habitations individuelles (lotissements, groupements d'habitations), le dossier de Demande d'Installation d'un Assainissement Non Collectif doit obligatoirement être accompagné d'une étude de sol et de définition de la filière d'assainissement non collectif, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Dans les secteurs de la commune relevant d'une future solution collective d'assainissement et en l'absence du réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement non collectif créé doit permettre le raccordement ultérieur au réseau public.

9-2 Eaux pluviales

Dans le but de limiter les débits d'écoulements et d'éviter les inondations, il devra être réalisé sur les terrains, objet des demandes de permis de construire ou d'utilisation des sols, des dispositifs permettant de stocker temporairement les eaux pluviales. Ces dispositifs doivent favoriser l'infiltration dans les sols.

Ces dispositifs peuvent être :

- des fossés et tranchées drainantes
- des parcs de stationnement revêtus en "dalles gazon"
- des stockages en toiture
- des mini bassins de rétention
- des formes paysagères dans les espaces verts

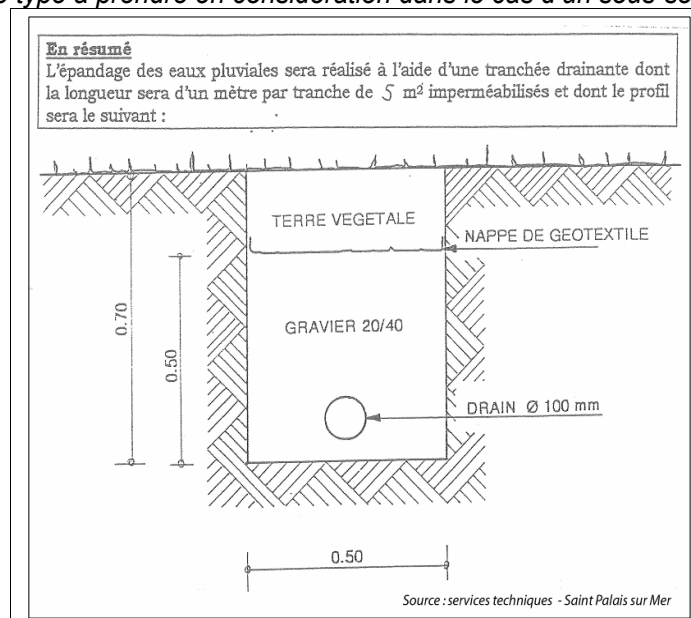
Il est rappelé qu'il appartient à tout constructeur de protéger sa construction contre les eaux pluviales.

Lorsque la voie publique desservant le terrain est doté d'évacuation des eaux pluviales de gabarit suffisant, il pourra être accepté un rejet vers ces ouvrages dans la limite d'un débit maximal fixé à 3 litres/secondes/hectare de terrain. Un rejet vers la voie publique n'est possible que pour les terrains dont la pente naturelle est dirigée vers cette voie.

Le phénomène pluvieux à prendre en compte pour dimensionner les ouvrages correspond à une pluie dont la période de retour est 10 ans ; soit pour une durée de 24 heures, une hauteur d'eau de 60 mm.

Les dispositifs projetés de stockage, rejet ou infiltration des eaux pluviales pourront faire l'objet d'une consultation préalable des services techniques de la commune.

Modèle type à prendre en considération dans le cas d'un sous-sol calcaire



Pour toute construction neuve, une notice précisant le type et le dimensionnement des ouvrages de traitement des eaux pluviales devra être jointe au dossier de permis de construire.

Pour les groupes d'habitations, lotissements et autres opérations, les dispositifs de stockage, infiltration, rejet devront faire l'objet d'une étude particulière (jointe à la demande d'autorisation).

DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales de capacité suffisante, le rejet autorisé des surplus des eaux pluviales devra obligatoirement être raccordé à ce réseau par une canalisation souterraine.

La capacité d'infiltration des sols pourra être prise en compte à la condition qu'il soit réalisé, à la charge du constructeur, un test de perméabilité du sol. Ce test devra être réalisé suivant les prescriptions des services techniques de la commune.

Si l'effluent nécessite un pré-traitement, celui-ci devra être effectué sur le terrain émettant cet effluent et conformément à l'article 35-8 du Code de la santé publique.

Écoulement des eaux pluviales :

Toute occupation du sol ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, sur les tracés mentionnés des documents graphiques (en annexe du PLU) sur une largeur d'environ 10 m.

Article 10 : Permis de démolir

En application des articles L 451-1 et suivants, R451-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal (délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010), préalablement à toute démolition sur tout ou partie d'un bâtiment affecté à quelque usage que ce soit, le pétitionnaire devra obtenir un permis de démolir.

Article 11 : Dispositions particulières aux zones soumises à un risque naturel

Dans les secteurs soumis à un risque naturel identifié sur le document graphique, tout pétitionnaire devra se référer au plan de prévention des risques (PPR) lors de tout projet d'aménagement, d'extension ou de construction. Le plan de prévention des risques est une servitude d'utilité publique dont les règles s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 12 : Le terrain

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant, qui appartiennent au même propriétaire.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Article 13 : Les divisions foncières

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer dans un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'article L.442-9.

Lorsqu'une majorité qualifiée le demande, l'autorité Compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant le lotissement, dès lors que cette modification est compatible avec les dispositions du P.L.U. dans les conditions prévues à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plusieurs bâtiments sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Un groupe de bâtiments peut s'accompagner d'une division foncière dans les conditions prévues à l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

Article 14 : Les habitations

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus de deux bâtiments sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Un groupe de bâtiments peut s'accompagner d'une division foncière dans les conditions prévues à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R 444. du Code de l'Urbanisme.

Article 15 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

- Constructions
- Défrichements,
- Installations classées...

On distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Trois critères peuvent être retenus pour définir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Elles doivent avoir une fonction collective.
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour leur réalisation.
- Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères permettent de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

Article 16 : Les équipements hôteliers, résidentiels et touristiques

Sont dénommés équipements hôteliers et touristiques, les établissements d'hébergement suivants :

Hôtels de tourisme : Il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit « hôtel saisonnier » lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

Résidence de tourisme : Il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Résidence services affectée à une fonction particulière, sportive, scolaire ou universitaire :

On considérera à ce titre un établissement commercial ou non d'hébergement faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location occasionnelle ou non, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois aux personnes occupant une activité liée au site et qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Elle peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 Janvier 1986 prévoient expressément :

- Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location des chambres ou appartements meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire.

- Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

Textes référents :

- arrêté ministériel du 14 Février 1986
- loi n°2009-888 du 22.07.2009 de développement et de modernisation des services touristiques
- décret n°2010-759 du 06.07.2010 portant diverses dispositions relatives au tourisme

Article 17 : Les commerces et services de proximité

Les commerces et services dits de proximité sont les établissements de petite surface permettant des achats de détail indispensables à la vie quotidienne ou offrant des services à la personne, à titre habituel.

Article 18 : Les annexes, les abris, les vérandas

Les annexes, les garages :

Sont considérées comme annexes : les garages, les locaux techniques pour les piscines ou tout autre bâtiment dont la surface et la hauteur sont significatives, ne pouvant les intégrer dans la catégorie des abris de jardin.

Les annexes sont considérées comme constructions nouvelles avec l'application des règles s'y rapportant.

Les abris de jardin :

Sont considérés comme abris de jardin, les constructions destinées à abriter les outils nécessaires à la culture du jardin, le bois de chauffage ou du matériel divers.

Les abris de jardin ont une surface et une hauteur limitées.

Les abris sont considérés comme constructions nouvelles avec l'application des règles s'y rapportant.

Les vérandas :

On considère comme véranda, une pièce d'habitation disposée en extension d'une construction, dont la majeure partie de la façade est en vitrage ; il peut en être de même du couvrement.

Article 19 : La voirie, les accès et les marges de reculement

L'alignement : c'est la limite entre une propriété et une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

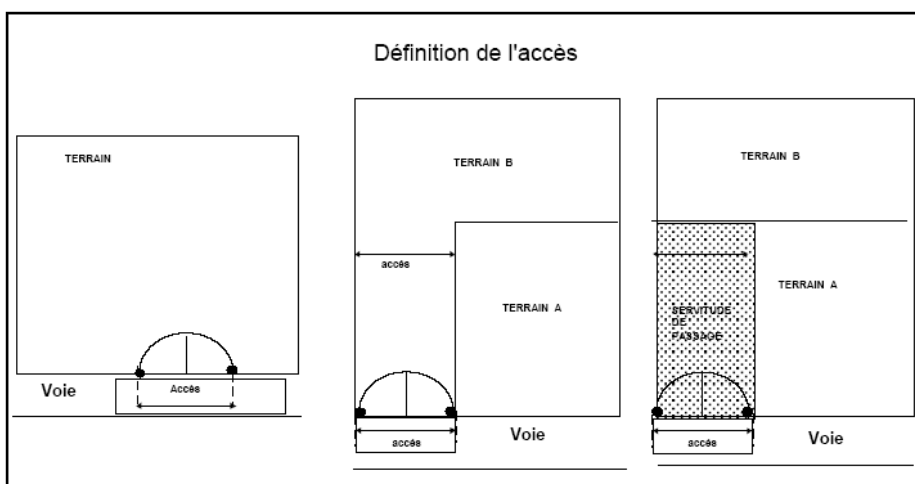
La voie :

Voie ou emprise (publique ou privée) ouverte à la circulation générale :

Il s'agit d'une emprise commune affectée aux déplacements (véhicules,...) desservant plusieurs logements et respectant les dispositions de l'article 3 (cf. caractéristiques voirie nouvelle ou existante).

L'accès :

Il s'agit d'un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant un seul logement à la voie de desserte principale d'une largeur minimum de 3,50 mètres.



La bande de passage

La bande de passage relie la voie à la partie du terrain sur laquelle est implantée la construction. La bande peut être constituée par une simple servitude de passage.

DISPOSITIONS GENERALES

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme, lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Largeur des voies en sens unique

Le Code de la Route a fixé la largeur maximale des véhicules routiers à 2.60m hors rétroviseurs, ces derniers pouvant faire saillie de 0.20m de chaque côté. La largeur hors tout des véhicules routiers peut donc atteindre 3.00m.

Le SETRA, Service d'Etudes des Transports, des Routes et des Aménagements, indique donc que le gabarit international des voies en sens unique est de 3.50m.

Cette dimension permet la circulation de tous les véhicules routiers en ligne droite.

En revanche, lorsqu'un véhicule emprunte une voie courbe, la largeur nécessaire à sa manœuvre augmente en fonction de sa longueur, de ses porte-à-faux et du rayon de la courbe réalisée (phénomène de balayage).

La largeur minimale des voies en sens unique est donc de 4.00 m pouvant être réduite à 3.50 m pour les portions où les véhicules évoluent en ligne droite.

Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), quelles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique ou définies par le règlement. Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- de pérenniser l'homogénéité de l'ensemble urbain, lorsque la somme des édifices implantés en recul constituent des séquences paysagères typées,
- de préserver la végétation en bordure de voie,
- de permettre l'entretien de cours d'eau (canal).

Les marges de reculement sont définies par le document graphique ou par le règlement ; lorsque ces reculements sont définis à la fois par le document graphique et le règlement, ou éventuellement des dispositions législatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Article 20 : Le coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie au sol sur la surface du terrain.

L'emprise au sol est calculée à partir de la projection verticale du (ou des) bâtiments et structures comportant point(s) d'ancrage(s) au sol, non compris :

- les piscines enterrées et les installations sportives en plein-air,
- les porte-à-faux des balcons, galeries et avant-toits (dans la limite d'un porte-à-faux de 0,80 m),
- les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant remaniement.

Article 21 : La hauteur des immeubles

La hauteur maximale des constructions est donnée sous forme d'altitudes cotées en mètres, fixée par rapport au niveau du sol.

Le sol :

l'un de ces deux niveaux de référence est mentionné à l'article 10 de chaque zone :

a - Le niveau du sol au droit des immeubles pris sur l'espace public; il correspond au niveau du trottoir pris à l'aplomb de la façade ou pris au droit de la façade et perpendiculairement à celle-ci s'il y a retrait. Lorsque la voie est en pente, le linéaire de façade sur l'espace public sera divisé en sections de 20,00 mètres de longueur maximum et le niveau de sol de référence sera pris pour le calcul de la hauteur maximum à partir du point le plus haut de chaque section et perpendiculairement à la ligne d'implantation de la façade.

En l'absence de trottoirs, le niveau de référence sera donné par la Commune. En cas d'aménagement de trottoir, la côte de niveau sera la côte ngf déclarée par le demandeur.

b - Le niveau du sol naturel de la parcelle ; la référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté, en considérant le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux ou du sol fini extérieur à l'emprise de l'immeuble s'il est plus bas.

L'égout de toiture :

On distingue deux types de couverture à toiture en pente :

- les couvertures à versants uniques entre l'égout de toit et le faîtage
- les couvertures à toit brisé dites "mansardes"

pour les couvertures à versants uniques :

. L'égout de toiture sera le niveau maximum de la maçonnerie sous le débord de toiture en son point le plus bas, ou sous le chéneau, en considérant une épaisseur maximale de toiture de 0,30 m, couverture compris; cette référence ne concerne pas les lucarnes, chiens assis et ouvrages divers qui sont soumis à appréciation architecturale.

. La référence à l'égout de toiture s'applique quelque soit le sens de la pente (égout sur rue, ou égout perpendiculaire à la rue).

Faîtage :

. Le niveau de faîtage de toitures à pentes sera pris au point le plus haut de la construction, et à priori de la couverture, non compris les ouvrages techniques tels que cheminées, murs coupe-feu, ou pignons saillants.

Le comble :

L'énoncé en étages par un nombre de niveau, plus comble, permet de prévoir un seul étage supplémentaire en comble au delà de la cote d'égout mentionnée sous réserve que cet étage ne présente pas une hauteur sous plafond supérieure à 3,00m et que les exigences d'habitabilité ne portent pas atteinte à la simplicité architecturale des toitures à pentes non brisées. Cette possibilité d'étage partiel supplémentaire en comble ne s'applique pas aux toitures mansardées, objets d'une règle de hauteur particulière.

Sont considérés comme étages en comble, les étages dont le niveau de plancher est situé au dessus du niveau de l'égout de toiture moins 1,00m.

Article 22 : Les espaces boisés classés (EBC), les espaces verts protégés (EVP) et les espaces remarquables

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés (dits E.B.C.);

- Des terrains peuvent être classés par ce plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.130 et suivants du C.U.
- Ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer.
- Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier

Au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme

- **Les espaces verts protégés (E.V.P.)** ; La trame de petits ronds évidés, portés au plan de zonage, situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.
- **Les arbres remarquables identifiés au plan par des ronds verts pleins et numérotés**
- **Les arbres d'intérêt paysager identifiés au plan par des ronds verts évidés**
- **Les alignements d'arbres, les mails identifiés au plan par des lignes de ronds verts évidés**

Article 23 : Le coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S. fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher susceptible d'être édifiée.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, aux terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332.15 du Code de l'Urbanisme.

L'article R-123-10 du Code de l'Urbanisme, en ce qui concerne la déduction du C.O.S. des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général s'applique.

Lorsqu'une partie de l'assiette foncière est couverte par un Espace Boisé Classé (E.B.C.), le calcul du C.O.S. intègre aussi la surface couverte par un E.B.C.

Lorsque le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé destiné aux voies et ouvrages publics, et qu'il accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain, un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du bien qu'il cède gratuitement à la Collectivité.