

PLAN LOCAL D'URBANISME

22U19

Rendu exécutoire
le

Michel LETAILLEUR
Maire



Modification n°1

RÈGLEMENT

Date d'origine :

Février 2020

3

PLU approuvé le 27 octobre 2007 - Études réalisées par Groupe Géovision

Modification n°1 APPROBATION - Dossier annexé à
la délibération municipale du **21 Février 2020**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

1.	TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
2.	TITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
3.	TITRE 3 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	16
4.	TITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	22
5.	TITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	26

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme et son règlement suivant s'applique à la totalité du territoire de la commune d'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-1, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé ci-après).

b) L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du PLU.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

Art. R. 111-2 .- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. (D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-1 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 3).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R. 111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE
D'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER**

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1er avril 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. n° 99-266, 1er avril 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-14-2 (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 (D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Art. R. 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE
D'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER**

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

- Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme. Le texte de ces articles est rappelé ci-après :

Art. R. 123-4 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Art. R. 123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. R*. 123-6.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, V) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R*. 123-7.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.(D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VI) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2o de l'article R*. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R*. 123-8.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Art. R*. 123-9.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1o Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2o Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3o Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4o Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5o (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VII, 1o) La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; »

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE
D'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER**

- 6o L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7o L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8o L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9o L'emprise au sol des constructions ;
- 10o La hauteur maximale des constructions ;
- 11o L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au ide l'article R*. 123-11;
- 12o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14o (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VII, 2o) Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R*. 123-10 « et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot. » Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation. Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R*. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les règles mentionnées aux 6oet 7orelatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

R*. 123-10.- (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8ode l'article L. 123-1sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui 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 coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VIII) Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R*. 123-9. « Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti. » Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE
D'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER**

Art. R*. 123-11.- (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, IX) « Les documents graphiques du règlement » font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R*. 123-9.

Art. R*. 123-12.- (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1o Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9o de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, X, 1o) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

2o (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, X, 3o) Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

« 3o » (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, X, 2o) Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

« 4o » (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, X, 2o) Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définit des règles spéciales.

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE
D'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER**

ARTICLE 4 - LES ANNEXES

Art. R*. 123-13.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi no 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi no 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1o, 2o et 3o de l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- 14 (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, XI). Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Art. R. 123-14 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1o Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2o La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- 3o Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 4o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- 5o D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6o Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 7o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- 8o Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE
D'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER**

ARTICLE 5 - RAPPEL SUR LES SERVITUDES ARCHEOLOGIQUES

Art. R. 111-3-2 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** (indicatif U), en **zones à urbaniser** (indicatif AU) à court (1) et moyen terme (2), en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones au 1/2000° et 1/5000°.

Code des zones	Vocation des zones
U	Zone urbaine actuelle mixte d'habitat ancien et d'habitat récent
Uf	Zone urbaine, grands corps de ferme
1 AU h / (r)	Zone à urbaniser à vocation d'habitations / (secteur à risque de ruissellement)
2 AU h	Zone à urbaniser à vocation d'habitations après modification du PLU
1 AU p	Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics
A	Zone d'activités agricoles
N	Zone naturelle
Nj	Zone naturelle à vocation de loisirs (jardinage)

Ce document graphique fait en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme les jardins à protéger.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans toutes les zones U au titre des articles L 451-1 et suivants pour la préservation du patrimoine architectural présent sur la Ville.

ARTICLE 9 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

ARTICLE 10 – LOTISSEMENT ET PERMIS VALANT DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

2. TITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation (article R. 441 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans toutes les zones U au titre des articles L 451-1 et suivants pour la préservation du patrimoine architectural présent sur la Ville.

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone : zone urbaine ancienne, intégrant des corps de ferme (secteur Uf). Les constructions y sont établies en ordre continu ou semi-continu et soit à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme (C.U.) qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes visés aux articles R 443-6.1 et suivants et R 443-7 du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert visés à l'article R 443-13 du C.U.,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-1 et suivants du C.U.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles à condition qu'ils soient à proximité immédiate d'un corps de ferme existant et qu'ils s'intègrent au site urbain.

- Le stationnement d'une caravane à ciel ouvert sur le terrain où est implantée l'habitation de l'utilisateur.

- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Dans les emprises délimitées au plan de zonage, les opérations admises doivent respecter les Orientations d'Aménagement (devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation) figurant en pièce n°11 du dossier PLU modifié.

2) Il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 6 à 10 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

En secteur Uf :

- Les activités agricoles sont admises,
- Les démolitions ne concerneront que les bâtiments ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial.

ARTICLE U 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

- Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.

ARTICLE U 5 – Superficie minimale des terrains

La surface minimale des terrains à bâtir sera de 700 m² pour prendre en considération la réalisation de l'assainissement autonome et les surfaces de parkings exigées sur la parcelle.

ARTICLE U 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent le terrain ; cette disposition ne s'applique pas dans les emprises soumises à des Orientations d'Aménagement telles qu'elles figurent au plan.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface totale du terrain.

En secteur Uf : L'emprise au sol est limitée au bâti actuel. Seule une extension inférieure à 10 % de l'emprise totale du corps de ferme peut être autorisée, si le projet fait l'objet d'une étude architecturale et contribue à la mise en valeur de la cour de ferme.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

- A l'exception des équipements publics, la hauteur maximale de toute construction est limitée à RDC + 1 étage + combles ou 10 m au faîtage.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

- Les constructions uniquement enduites ne sont pas tolérées.

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien (cf la charte architecturale du schéma directeur Vexin – Sablon en annexe).

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur. (cf la charte architecturale du schéma directeur Vexin – Sablon en annexe).

- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.

- Les murs et façades de pierres et de briques en bon état seront conservés.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges dans des proportions de 1,5 x 1 (à l'exception des vitrines commerciales).

- Les volets seront en bois peint ou non ou en matériaux de même aspect.

TOITURES

- L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites (les teintes brunes sont préconisées).

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE
D'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER**

- A l'exclusion des bâtiments agricoles, les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant. Les petites tuiles sont vivement recommandées afin de préserver le caractère ancien de la zone U.

- Les panneaux solaires sont autorisés.

- Les houteaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. Les lucarnes sont autorisées.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...)

- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,

- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation ou en bois.

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des annexes doit être comprise entre 10 et 30 degrés sur l'horizontale.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur minimum de 1,30 m et présenter un aspect homogène. Elles peuvent être constituées de murs pleins ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.

- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation constitués de plaques de ciment sont interdits.

- Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront implantées en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien de la zone U.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

En secteur Uf :

- 2 places de stationnement par logement créé, aménagées dans la propriété.

ARTICLE U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain (cf la charte architecturale du schéma directeur Vexin – Sablon en annexe).

ARTICLE U 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

3. TITRE 3 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone : La zone AU est peu ou non équipée et destinée à une urbanisation future mixte à court et moyen terme (1AU) et à long terme après modification du PLU (2AU). Les opérations feront l'objet de plans d'ensembles. Un secteur AUp distingue les terrains susceptibles de recevoir des équipements publics. Un secteur AUh distingue les terrains à vocation d'habitations. Un secteur AUm est voué à recevoir des constructions à usage mixte, à savoir des équipements, des petites activités tertiaires, des logements.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les bâtiments agricoles,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les stationnements de caravanes à ciel ouvert,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions.

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

Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions réalisées ne devront pas compromettre l'ensemble de l'aménagement de la zone et se conformer aux orientations d'aménagement
- L'implantation, la construction, l'aménagement, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :
 - il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
 - il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE
D'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER**

- En secteur 1 AUh :

- Les opérations admises doivent comporter une mixité de taille de logements
- Le stationnement d'une caravane à ciel ouvert sur le terrain où est implantée l'habitation de l'utilisateur.

- En secteur 1 AUp :

- Les opérations d'équipements publics admises peuvent comporter des logements

- En secteur 1 Aum :

- Les opérations admises doivent respecter les Orientations d'Aménagement (devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation) figurant en pièce n°11 du dossier PLU modifié.

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 5 m.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité (cf création de placeaux des orientations d'aménagement)

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

- les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain, réalisé dans l'emprise du secteur aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

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

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport aux voies publiques ou privées ou un emplacement réservé.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparative

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des fossés.

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

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de la surface totale du terrain.

- L'emprise au sol est portée à 30 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme, et à 50% pour les équipements publics et culturels.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à RDC + 1 étage + combles ou 8 m au faîtage.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur
- Les façades de bâtiments et de constructions doivent être traités en harmonie de matériaux et de couleur (cf la charte architecturale du schéma directeur Vexin – Sablon en annexe).
- Pour les équipements publics, les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles suivantes relatives à l'architecture traditionnelle.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les houteaux, les relevés de toiture dits chiens assis et les toits en terrasse sont interdits.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation ou en bois.
- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des annexes doit être comprise entre 10 et 30 degrés sur l'horizontale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur minimum de 1,30 m et présenter un aspect homogène. Elles peuvent être constituées de murs pleins ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront implantées en des lieux peu visibles de la voie publique afin de préserver le caractère de la zone AU.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins 3 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété et à l'extérieur de la construction.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective ou pour les constructions de type habitations groupées, au moins 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété et à l'extérieur de la construction. Il est rappelé que pour les logements sociaux, au moins 1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété, est demandée.
- En outre, dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements, il sera réalisé dans l'emprise de l'opération, au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 2 logements réalisés.
- Pour les autres constructions, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction.
- Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant. A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules utilitaires et du personnel.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal (voir le cahier de recommandations paysagères).

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE
D'HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER**

- Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface du terrain construit et aménagé seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings. Dans tous les cas, au moins 60% de la superficie totale d'un terrain recevant une construction à usage d'habitation devra rester en surface perméable (jardin d'agrément, pelouse, potager, etc.).
- Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m² de surface restée libre après construction est exigé et 50 m² d'espaces verts collectifs par logements.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, socio-culturel ou aux équipements d'infrastructure ainsi que pour permettre la reconstruction en cas de sinistre.

En secteur 1 AU :

- Pour les habitations, le C.O.S est fixé à 0,2. Il peut être porté à 0,3 pour les autres constructions.

En secteur 2 AU :

- Le C.O.S est fixé à 0

4. TITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone : La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des zones à contraintes archéologiques :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités touristiques directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation et aux activités existantes dans la zone.
- Les bâtiments à usage d'activités agricoles sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Toutefois, dans l'attente du branchement sur le réseau d'adduction d'eau, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Dans le respect de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme, cette eau doit être reconnue comme potable et protégée contre tout risque de pollution. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la DDASS.

- Pour la création d'immeubles accueillant du public en complément d'une activité agricole (construction à vocation touristique) ou la transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.

- L'alimentation en eau par forage ou puits particulier des dits immeubles pourra être admise dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fera l'objet d'une autorisation préfectorale. L'extension des dits immeubles se trouve également subordonnée au respect de cette condition.

2) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et 25 m des routes départementales.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des cours d'eau et des fossés
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 10 m.
- Un dépassement de 5 m maximum de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 20 % maximum de la surface du bâtiment.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Dans le cas d'opération de constructions nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation ou en bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Les bâtiments seront réalisés soit en fibro-ciment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture (teintes foncées).
- Les tôles seront peintes (gamme de couleurs foncées, brunes, grises...)
- Les dépôts agricoles permanents, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

- Toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle devra faire l'objet d'un traitement paysager (voir le cahier de recommandations paysagères).
- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

5. TITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone : La zone naturelle N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend 1 secteur Nj à vocation de loisirs (jardinages...).

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N 2.

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

1) Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris pour animaux < 50 m².

2) Il est fait abstraction des prescriptions des articles 6 à 7 pour :

- a) les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés.
- b) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

En secteur Nj : un abri de jardin < 20 m² par parcelle.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementée.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des cours d'eau et des fossés et à moins de 15 m des espaces boisés classés.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur des extensions des constructions sera limitée à la hauteur du bâti existant.
- la hauteur des abris (jardin, animaux...) sera inférieure à 4 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les extensions des constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur naturel (cf la charte architecturale du schéma directeur Vexin – Sablon en annexe).
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation ou en bois.
- les abris pour animaux seront en bois, avec ou non soubassement en pierre, une toiture couleur ardoise ou tuile.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

HADANCOURT-LE-HAUT-CLOCHER

Annexe Réglementaire

SOMMAIRE

Bien comprendre les termes du zonage

Secteur.....	3
Zonage.....	3
Zone	3
Zones urbaines	3
Zones à urbaniser	3
Zones agricoles	3
Zones naturelles	3

Bien visualiser les occupations et utilisations du sol

Affouillement du sol	4
Emprise au sol	4
Exhaussement.....	4
Groupe d'habitations.....	4
Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.....	4
Lotissement.....	4

Bien identifier les entités de l'espace

Alignement.....	5
Emprise et plate-forme d'une voie.....	5
Emplacement réservé	5
Place de stationnement	6
Voie privée	6
Voie publique	6
Voirie et réseaux divers	6

Bien choisir le volume et implanter une construction

Groupe de garages.....	7
Hauteur de faîtage	7
Implantation par rapport aux voiries.....	7
Limites séparatives	7
Marge	7
Parcelle.....	7
Retrait par rapport à un fossé.....	8
Superficie du terrain	8
Terrain	8
Toit-terrasse ou toiture-terrasse.....	8
Toitures et angles	8
Toitures et fenêtres.....	8

Bien différencier les surfaces du bâti

Coefficient d'occupation des sols, cos	9
Surface hors oeuvre brute, shob	9
Surface hors oeuvre nette, shon	9

Bien connaître les définitions du code de l'urbanisme

Déclaration d'utilité publique, dup	11
Droit de préemption urbains, dpu	11
Espace boisé classé	11
Servitudes d'utilité publique	11
Zone d'aménagement concerté, zac	11
Zone d'aménagement différé, zad.....	11

Sources

Bibliographie.....	12
Sites internet.....	12

ELÉMENTS DU ZONAGE

Bien comprendre les termes du zonage

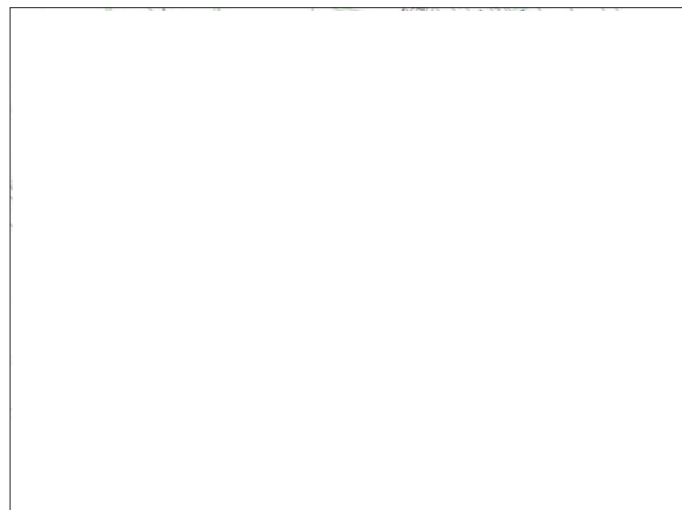
Le règlement du Plan Local d'urbanisme énonce les différentes zones et fixe les règles qui s'y appliquent. Cette annexe réglementaire explique et illustre les éléments juridiques de ce dernier afin que l'ensemble de ces termes soient compréhensibles par tous.

SECTEUR

Un secteur est constitué de l'ensemble des terrains, appartenant à une zone, auxquels s'appliquent, outre les règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières. Ainsi, dans le secteur UAa, la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA.

ZONAGE

Le territoire communal est divisé en zones. A chacune d'entre elles, il est attribué une fonction des sols particulière qui est réglementée. Ces zones sont représentées par des initiales (UA, UB,...). Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas obligatoirement aux limites parcellaires.



ZONE

Une zone est constituée par un ensemble de terrains étant soumis à une utilisation spécifique et réglementée. Tous les terrains d'une même zone sont soumis aux mêmes règles.

ZONES URBAINES

Elles sont appelées «zone U». Leur définition est centrée sur la capacité suffisante des équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

ZONES À URBANISER

Elles sont notées «zone AU». Elles concernent les terrains, le plus souvent à la périphérie immédiate des zones naturelles, dont la viabilité existante est suffisante pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de ces terrains ne peut pas être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Cependant, cette constructibilité reste nécessairement subordonnée, soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit à l'exécution progressive des équipements internes à la zone tels qu'ils ont été prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement du PLU.

ZONES AGRICOLES

Elles sont appelées «zone A». Elles sont constituées des terrains avec un caractère agricole marqué par leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

ZONES NATURELLES

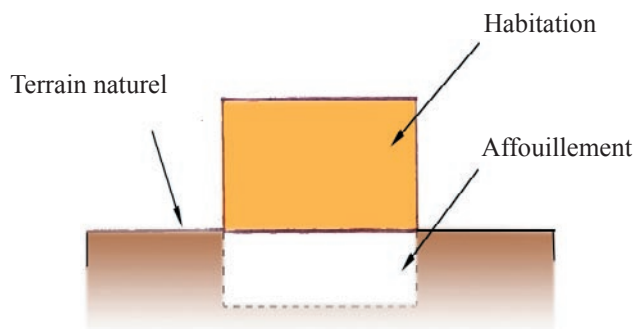
Elles sont appelées «zone N». Elles concernent les terrains, équipés ou non en voiries et réseaux divers, qu'il faut protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

Bien visualiser les occupations et utilisations du sol

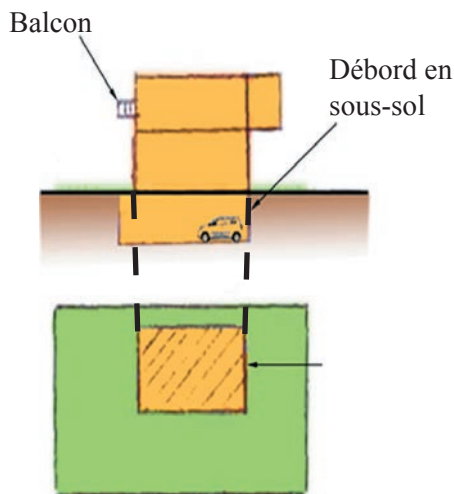
AFFOUILLEMENT DU SOL

Extraction de terrain dont la superficie est supérieure à 100m² et la profondeur excède 2 m. Dans ces conditions, cette extraction fait l'objet d'une autorisation.



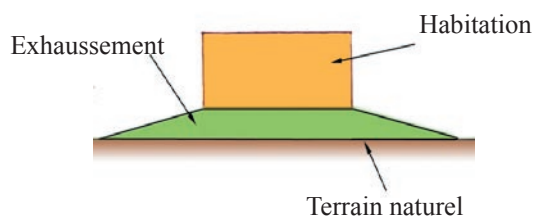
EMPRISE AU SOL

Surface qu'occupe au sol la base d'un bâtiment, à l'exclusion des parties en surplomb (balcon...) ou en débord en sous-sol (parc de stationnement...).



EXHAUSSEMENT

Elévation de terrain dont la superficie est supérieure à 100m² et la hauteur excède 2 m. Dans ces conditions, ce remblai fait l'objet d'une autorisation.



GROUPE D'HABITATIONS

Opérations comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire. Le permis de construire groupé concerne donc plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet ensuite d'une division en propriété ou en jouissance. C'est la procédure la plus rapide mais elle nécessite que l'ensemble du projet soit connu dès le départ.

ICPE, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement,

Donnée par le Livre V, Titre I, art. L 511-1 du Code de l'environnement (ancienne loi du 19 juillet 1976). Une installation classée pour la protection de l'environnement est une installation fixe dont l'exploitation présente des risques, des dangers ou des inconvénients pour l'environnement (la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments...) Ceux sont les usines, les élevages, les entrepôts, les carrières, etc.

Pour savoir si une installation est soumise à une réglementation, il existe une nomenclature. Dans sa dernière version, elle se présente sous la forme d'une liste de substances et d'activités auxquelles sont affectées des seuils (quantité de produits, surface de l'atelier, puissance des machines, nombre d'animaux, etc.). En fonction du dépassement de ces seuils, il existe deux régimes : le régime de la déclaration et le régime de l'autorisation. Avant sa mise en service, l'installation classée doit accomplir une procédure plus ou moins complexe en fonction de son régime.

LOTISSEMENT

Le lotissement est une procédure de division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période d'au moins 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. C'est une procédure plus rapide que la ZAC. C'est une opération avec des délais raisonnables et à moindre coût. S'il est conçu comme un projet d'urbanisme à part entière, il peut donner naissance à des opérations exemplaires.

La division issue d'un partage successoral ne donne pas lieu à un lotissement si le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre. Un lotissement est subordonné à une autorisation préalable.

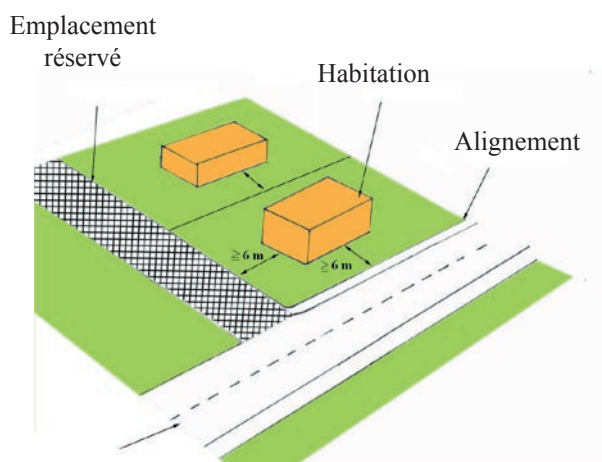
VOIRIES ET RÉSEAUX

Bien identifier les entités de l'espace

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé fixée par l'Administration. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

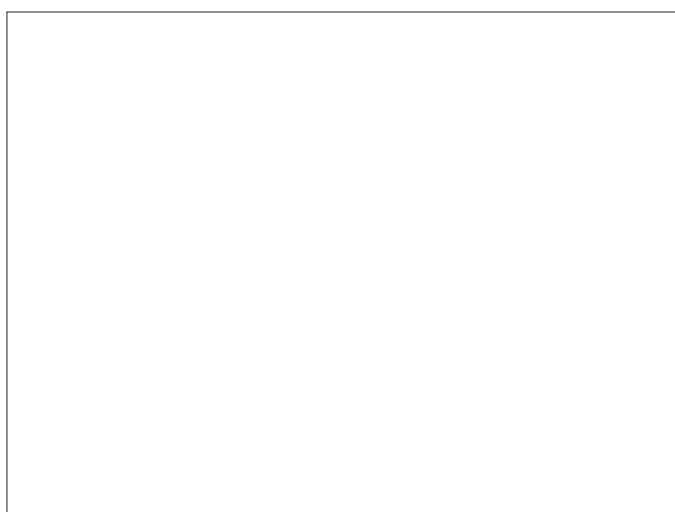
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.



Exemple en Zone AU (cf règlement pour autre zone)

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

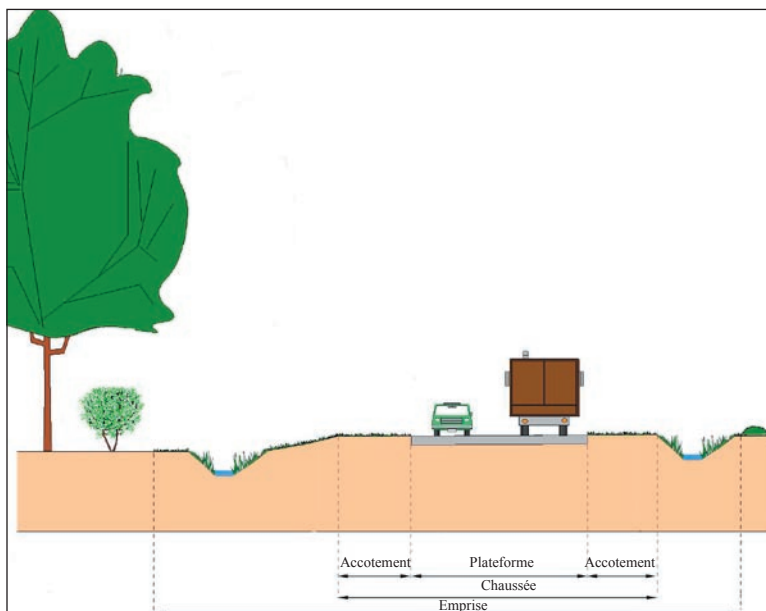
C'est un terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération. (cf illustration Alignement)



Extrait d'un emplacement réservé en date du

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

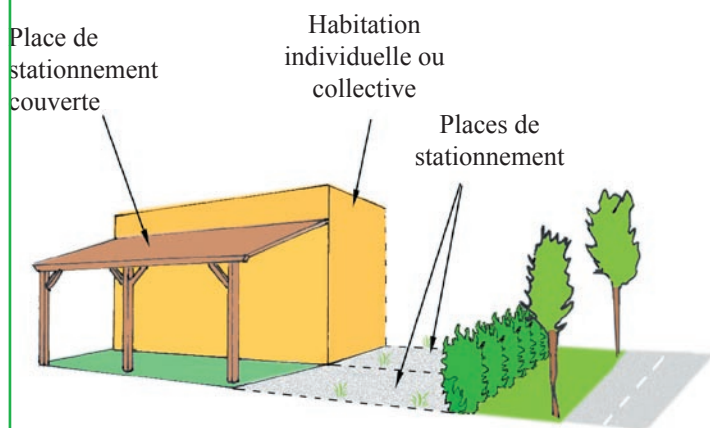


VOIRIES ET RÉSEAUX

Bien identifier les entités de l'espace

PLACE DE STATIONNEMENT

L'article 12 réglemente le nombre de places de stationnement qui doivent se situer à l'intérieur de la propriété. L'illustration suivante présente un exemple en zone AU (cf règlement, article 12 pour autre zone)



VOIE PRIVÉE

La voie privée concerne tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...)

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

VOIE PUBLIQUE

L'emprise de cette voie est délimitée par l'alignement. L'assiette de la voie publique est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique. (cf illustration Alignement p 5)

VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS

La voirie et les réseaux divers concernent l'assainissement, l'adduction en eau potable, l'électricité et l'éclairage public, le gaz et le téléphone.

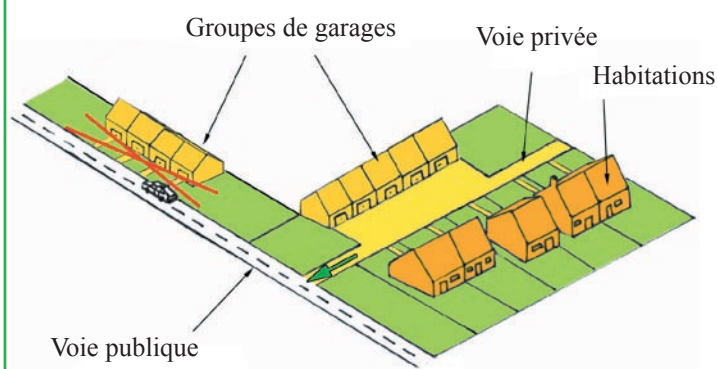
Une voie est en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et leur destination.

TERRAIN, IMPLANTATION ET FORME

Bien choisir le volume et implanter une construction

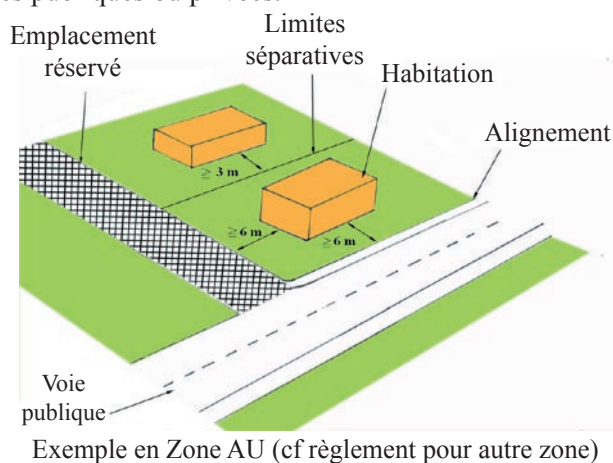
GROUPE DE GARAGES

La création d'un ensemble de garages liée à une opération de constructions doit avoir un seul accès sur la voirie pour ne pas gêner la circulation sur la voie publique.



LIMITES SÉPARATIVES

Limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.



HAUTEUR DE FAÎTAGE

(article A 7) Hauteur entre le sol et la partie la plus élevée de la construction. Cependant, concernant l'article 10, la hauteur de référence est R+1+C.



Hauteur d'une maison du village

MARGE

Distance séparant toute construction des limites séparatives, emplacement réservé, alignement.

PARCELLE

Portion plus ou moins grande du territoire, située dans un même canton, triage ou lieu-dit, comportant ou non des constructions mais ayant une même nature et appartenant à une même personne (ce qui n'exclut pas les indivisions, un même droit pouvant se partager entre plusieurs titulaires). Elle englobe les constructions, les annexes, les dépendances, les accès et jardins qui leur sont contigus mais à condition que l'ensemble forme un tout indissociable et soit affecté au même usage. Elle figure sur le titre de propriété et est identifiée par un numéro.

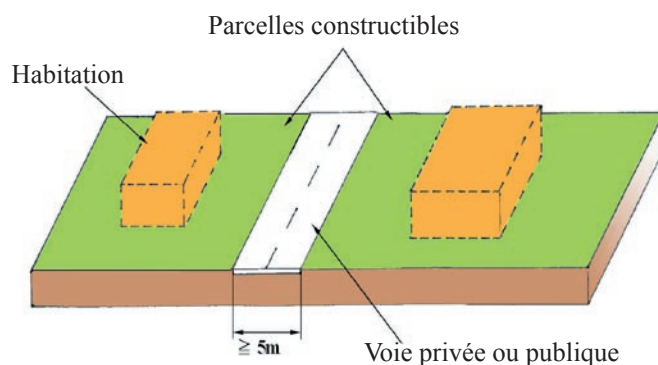
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIRIES

(article 6) Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale et qu'elles que soient leur statut ou fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes chemins, places, parcs de stationnements publics ...). Les habitations se répartissent le long des voies selon deux types:



Habitat continu

Habitat discontinu



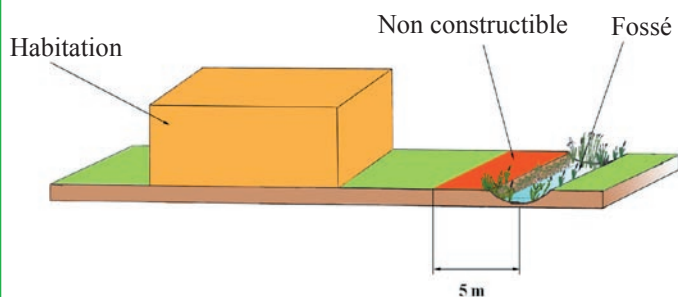
Exemple en Zone AU (cf règlement pour autre zone)

TERRAIN, IMPLANTATION ET FORME

Bien choisir le volume et implanter une construction

RETRAIT PAR RAPPORT À UN FOSSÉ

Le retrait par rapport à un fossé est fixé dans le règlement. Une bande est inconstructible entre une construction et un fossé.



Exemple en Zone AU (cf règlement pour autre zone)

SUPERFICIE DU TERRAIN

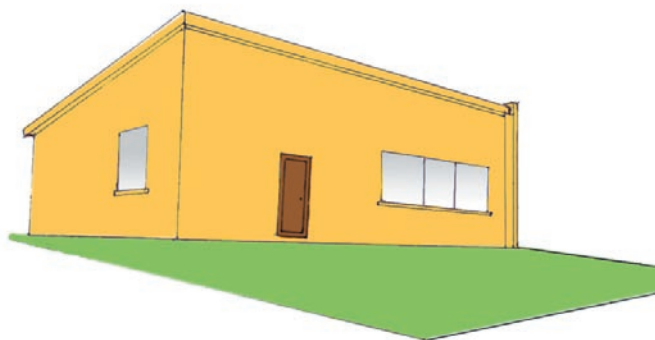
On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à un voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation. La superficie située dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies, dans un élargissement prévu dans le PLU et dans une voie privée est déduite de la superficie du terrain.

TERRAIN

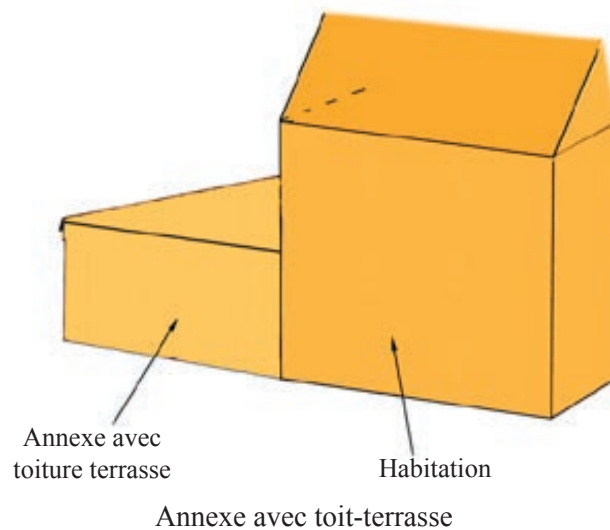
Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire. Il est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TOIT-TERRASSE OU TOITURE-TERRASSE

Toit de pente inférieure à 15% dont la toiture d'une maison ou d'une annexe est horizontale, en plate-forme.

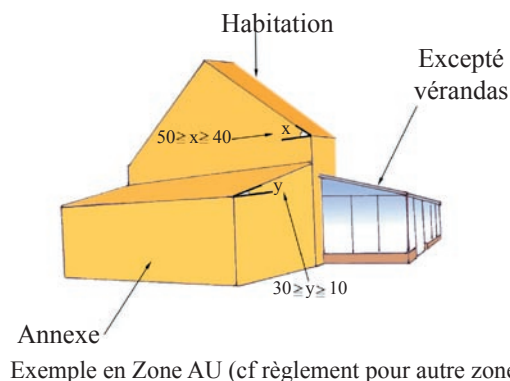


Maison avec toiture-terrasse



TOITURES ET ANGLES

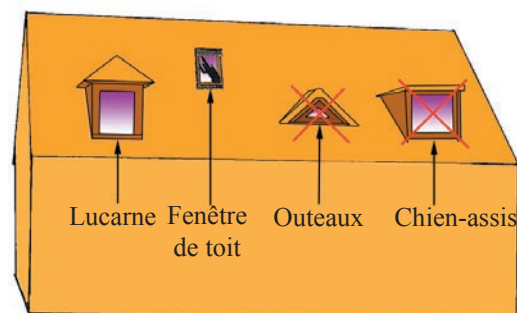
La pente des toitures des constructions principales et des annexes est fixée dans le règlement. Le dessin suivant illustre les angles réglementaires.



Exemple en Zone AU (cf règlement pour autre zone)

TOITURES ET FENÊTRES

Il existe plusieurs types de fenêtres. Comme il est indiqué dans l'article 11 du règlement, les outeaux et les chiens assis sont interdits.



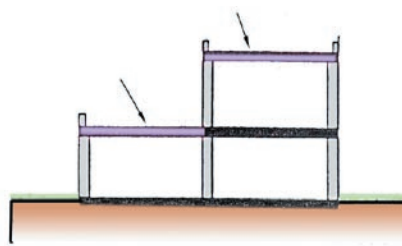
UTILISATION DU SOL

Bien différencier les surfaces du bâti

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, COS

C'est le rapport entre la surface de plancher hors d'œuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie du terrain.

Calcul : $COS * Surface\ terrain\ en\ m^2 = m^2\ de\ plancher$



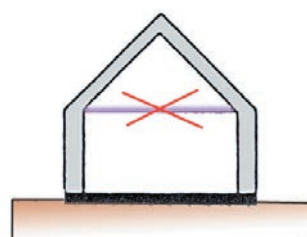
Toitures-terrasses

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE, SHOB

(pour une construction) C'est le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées au nu extérieur des murs de pourtour. Elle doit donc être mesurée de manière à prendre en compte d'une part l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias, coursives.

Les rez-de-chaussées et tous les étages (y compris ceux des constructions non fermées de murs telles que des hangars par exemple), tous les niveaux intermédiaires, tels que mezzanines et galeries, les combles et les sous-sols, aménageables ou non, les toitures-terrasses, accessibles ou non sont des éléments constitutifs de la SHOB.

Les vides, les trémies, les escaliers, les montes charges, les ascenseurs, les auvents de toiture, les terrasses plein pied avec le rez-de-chaussée, les corniches, les bandeaux, les acrotères ou marquises sont à exclure de la SHOB.

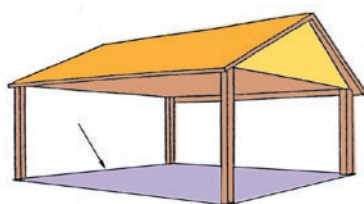


Simple plafond
en comble non compris
dans la SHOB

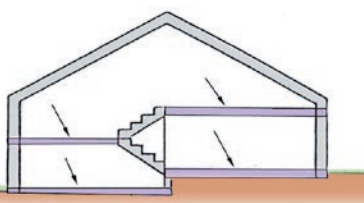
SURFACE HORS OEUVRE NETTE, SHON

(pour une construction) C'est le total des surfaces de plancher de chaque niveau mesurées à l'extérieur des murs (Surface Hors Œuvre Brute, SHOB) après déduction faite des surfaces de plancher hors œuvre telles que les pièces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m, les combles non aménageables, les garages ou partie de bâtiments pour le stationnement des véhicules, les bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, les sous-sols enterrés et non éclairés, les toitures-terrasses, les balcons, les loggias, les surfaces non closes du rez-de-chaussée, et une surface forfaitaire de 5% des surfaces hors d'œuvres affectées à l'habitation.

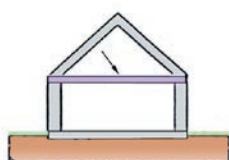
Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire N° 90-80 du 12 novembre 1990 relative à la définition de la surface hors œuvre nette et la circulaire N° 96-39 du 19 juin 1996 concernant les constructions agricoles.



Construction non
fermée de mur



Niveaux intermédiaires

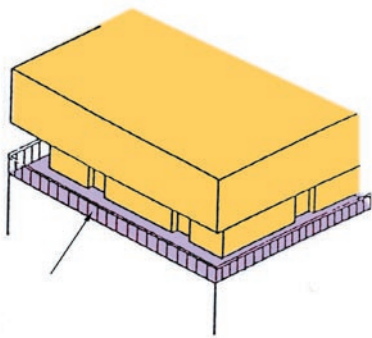


Planchers en combles

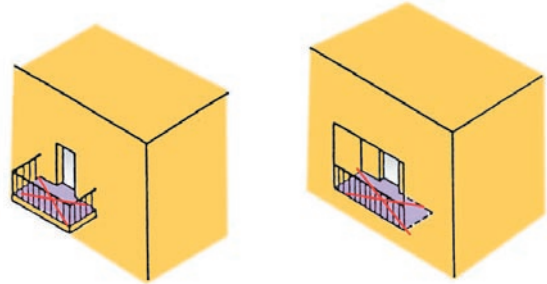
UTILISATION DU SOL

Bien différencier les surfaces du bâti

Les dessins suivants illustrent quelques éléments qui constituent la SHON.



Coursives

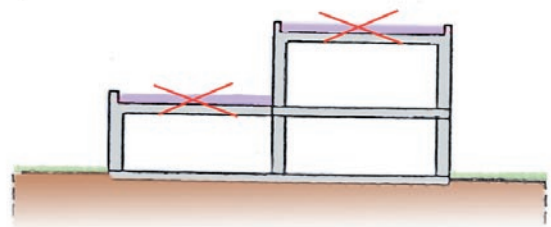
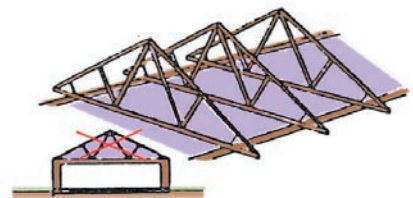
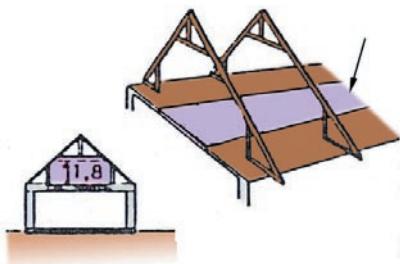


Les balcons et les loggias



Oriels

Les combles sont dits aménageables lorsque la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 m.



1. les combles non aménageables en raison de leur impossibilité à supporter les charges
2. les combles non aménageables en raison de l'encombrement de la charpente
3. les toitures-terrasses

TERMES ADMINISTRATIFS

Bien connaître les définitions du code de l'urbanisme

(En date d'octobre 2004)

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE, DUP

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAINS, DPU

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le droit de préemption permet donc à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier, le plus souvent en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.

Il peut être exercé sur tout ou partie des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, forêts, parcs...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings...). Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à une autorisation.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par les services de l'Etat, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elle concerne les ouvrages et les sites publics existants tels que les forêts, les monuments historiques, lignes électriques, ... Il y a obligation pour le PLU de respecter les servitudes. La liste des servitudes figure en annexe du PLU.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ, ZAC

Périmètre dans lequel sont définis les opérations d'aménagement, les équipements publics nécessaires et les modes de financement de ces opérations. La ZAC se définit comme une procédure permettant à une collectivité publique d'autoriser l'aménagement de terrains en vue d'une opération d'urbanisme. La collectivité publique peut ensuite par convention confier l'opération à un opérateur privé ou la concéder à un opérateur public ou semi-public. Elle peut aussi réaliser l'opération directement prenant ainsi les risques financiers et politiques.

ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ, ZAD

La ZAD est un périmètre prévu pour accueillir des opérations d'aménagement futures. Une ZAD est constituée de terrains touchés par un droit de préemption urbain pour lutter contre la spéculation financière. Elle a pour objet de permettre à l'Etat ou aux communes d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel les aménagements sont prévus à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (établissement public, société d'économie mixte) bénéficiaire de la ZAD peuvent alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD.



SOURCES

BIBLIOGRAPHIE

- Guide du droit des sols de la ville de CERGY, Novembre 2001
- Vocabulaire illustré de la construction, Le Moniteur, février 2002
- Code de l'environnement, Editions législatives, octobre 2004
- Code de l'urbanisme, Editions législatives, octobre 2004
- Aménager la ville, Pascal REYSET, éditions Sang de la terre et Foncier Conseil, Paris, 1997
- Les paysages de vos maisons, Daniel PUIBOUBE, éditions du Moniteur, Paris, 1981

SITES INTERNET

- http://www.ifrance.com/note_ministerielle_shob__shon.htm
- <http://www.montauban.com/mairie/service-municip/urbanisme/>
- <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/index.html>