

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Type de demande	Certificat d'urbanisme d'information	N° CU 024 557 19 R0194
Déposée le	08/10/2019	
Demandeur	SCP DESILETS ROBBE ROQUEL	Superficie : 9365 m ²
Demeurant à :	170 Boulevard Stalingrad	
	69006 LYON	
Le terrain :	8 rue du Claud Fardeix - Residence les Jardins de la Colline 1	
	24750 TRELISSAC	
Cadastré :	AO n°169, AO n°174	

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

CU informatif

CADRE 3 : REPOSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Sans objet

(Voir les réserves et prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 8 et 10)

CADRE 4 : ACCORDS NECESSAIRES

Sans objet

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple au profit de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan de Prévention des Risques naturels des Mouvements de terrains et retrait et gonflement des argiles approuvé le 28 juillet 2006 (**zone moyennement exposée B2**)

- T5: Servitudes aéronautiques de dégagement

- PT2: Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 juillet 2018

Zone : UB

Toutes les dispositions d'urbanisme figurent dans le règlement joint au présent certificat

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Sans objet

CADRE 9 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe départementale d'aménagement, Taux: 1%

- Taxe communale d'aménagement, Taux:1%

- Redevance d'archéologie préventive, Taux: 0,40%

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération

- Participations pour équipements publics exceptionnels(articles L332-6-1-2°c et L.332-8 du code de l'urbanisme)

CADRE 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le PLUi ayant été prescrit, une décision de sursis à statuer pourra être opposée à toutes demandes d'autorisation de construire.

L'alignement est conforme à l'existant.

CADRE 11 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Sans objet

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 305 Euros

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

TRELISSAC le 16/10/2019
P° /Le Maire et par délégué,

 *L'Adjoint à l'urbanisme*
Bernard CONSTANT

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de la notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme :

Le présent certificat est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.



Imprimer
Enregistrer
Réinitialiser

Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*02

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

CU 024 557 19 R0194
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 08 10 2019



1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : **SCP DESILETS ROBBE ROQUEL** Raison sociale :

N° SIRET : **3 8 0 8 6 3 3 0 8 0 0 0 1 7** Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : **ROQUEL**

Prénom : **Matthieu**

Vu pour être annexé à
l'acte de l'État en date

du 16/10/2019

L'Agent de l'État
Bernard CONSTANT

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : **170** Voie : **Boulevard Stalingrad**

Lieu-dit : Localité : **LYON**

Code postal : **6 9 0 0 6** BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : **avocat.roquel @ axiojuris.com**

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : Voie :

Lieu-dit : **Charrières** Localité : **TRELISSAC**

Code postal : **2 4 7 5 0** BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : **Section AO n°169, 174 (lots 35,93, 180)**

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) :

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

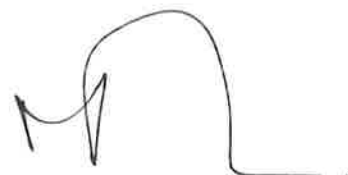
Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À LYON

Le : 4 octobre 2019



Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Département :
DORDOGNE

Commune :
TRELISSAC

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole topo de gestion cadastrale
15 rue du 26ème Régiment d'infanterie
CITE ADMINISTRATIVE 24053
24053 PERIGUEUX CEDEX
tél. 05 53 03 35 00 -fax
cdf.perigueux@dgflp.finances.gouv.fr

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/10/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

zone urbaine d'habitations, de commerces et de services

Cette zone couvre la majorité de la partie urbaine de la commune. Son développement postérieur à 1949, s'est organisé en grande partie sous forme de lotissements.

Elle comprend les quartiers des Maurilloux, des Jalots, de la route de Paris (les Romains) ainsi que le bourg et tout ce qui est implanté autour (les Garennes, le Libournet...).

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte, desservie par l'assainissement collectif, où des constructions à usage d'activités sont incluses dans un tissu d'habitations. Elle est caractérisée par une implantation des constructions en ordre discontinu et en retrait des voies.

Elle comprend deux secteurs :

- o UBv correspondant à l'aire des gens du voyage
- o UBi qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle (cf. annexe 5.2 du dossier du PLU).

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 5.3 du dossier du PLU).

ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- o Les constructions à usage
 - Industriel,
 - Agricole ou forestière,
 - Artisanal, dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions de l'article UB2.
 - d'entrepôt, sauf si celui-ci est lié à une activité commerciale ou artisanale
- o Les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières énoncées à l'article UB 2
- o Les dépôts à l'extérieur de bâtiment de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux,
- o Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes, sauf dans le secteur UBi
- o Les terrains de camping et caravaning permanents,
- o Le stationnement pendant plus de trois mois, consécutifs ou non, des habitations mobiles ou démontables constituant un habitat permanent
- o L'extraction de matériaux ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- o les antennes d'émission et de réception de signaux radio-électriques,
- o les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- o Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions ou destinés aux fouilles archéologiques.

En secteur UBv :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- o des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- o des constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage

En secteur UBi :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions et installations autorisées en zone de risque en application des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isle.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1 sont admises à condition de respecter :

- o d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- o d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme

- restant en vigueur.
- o Les constructions et installations suivantes sont admises si elles respectent les conditions complémentaires détaillées ci-après :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à un service de proximité de la zone et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière
 - l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.
 - La construction d'activités commerciales ou artisanales, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers);
 - sous réserve de présenter des garanties pour la défense contre les risques : d'altération de la nappe, de nuisances sonores, de nuisances visuelles, de nuisances olfactives, de sécurité des riverains, de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques
 - l'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
 - toute opération d'aménagement d'ensemble comprenant du logement social doit respecter les obligations suivantes :
 - Opérations de 8 logements et moins = non réglementé
 - Opérations de 8 à 15 logements = 25 à 30 % de logements sociaux
 - Opérations de plus de 15 logements = 30 % de logements sociaux

Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 5.3 du dossier du PLU).

Dans les secteurs UB_i, soumis à des risques d'inondation :

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle qui prévoit notamment que les caravanes devront être enlevées durant la période du 1er novembre au 30 mars compte tenu du fait que ces biens ne peuvent répondre aux dispositions réglementaires du PPRI imposées aux habitants, notamment d'implanter le niveau du plancher 20 cm au-dessus de la cote de référence.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle

Dans le secteur UB_v, correspondant à l'aire des gens du voyage

- o les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage
- o les CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, et desservant 5 logements ou moins, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
4 m	6 m

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, et desservant 6 logements et plus, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise
6 m	9 m

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dans tous les cas, les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

2 – Accès :

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

Ces accès doivent avoir les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- o Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent et être adaptés à l'opération future pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- o Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant une visibilité suffisante vers la voie.

Le long des voies classées dans la voirie départementale ou nationale, les accès directs sont interdits. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes situé au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements établies par l'article L 332-15, du code de l'urbanisme.

2 – Assainissement :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées même traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Le rejet des eaux usées autre que domestiques pourra être autorisé sous réserve d'une convention de déversement établie entre les différents partenaires.

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés.

4 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne ou au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, du code de l'urbanisme.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Seulement si une marge de recul est portée au plan, l'implantation des bâtiments doit se faire sur la marge de recul.

Dispositions générales

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Le long de la RN 21, depuis l'intersection avec la VC 12 jusqu'à l'extrémité Est de la commune, les constructions doivent être implantées avec un recul de 25 m.

Le long de la RN 21, depuis l'intersection avec la VC 12 jusqu'à l'intersection avec la VC 10, les constructions doivent être implantées avec un recul de 15 m.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.) :

- pour l'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension de la construction peut se faire dans la continuité de la façade existante
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.
- pour les séquences urbaines (présence de plusieurs bâtiments implantés différemment, avec au minimum 2 bâtiments) constituées d'immeubles implantés en recul ; dans ce cas les constructions pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement, sans augmenter le recul, par rapport au bâtiment présentant le recul le plus important.
- pour les équipements collectifs. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, parvis, sécurité), dans la limite de celles-ci.
- La reconstruction à l'identique

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES

Dans tous les secteurs, hors secteur UBi

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition d'être inférieures ou égales à 3.0 m à l'égout du toit.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance doit être au moins égale au rapport h/2 avec un minimum de 3.0 m.

Les annexes et extensions pourront être soit implantées sur les limites séparatives à condition d'être inférieures ou égales à 3.0 m à l'égout du toit. Les piscines sont exemptées de cette règle.

Une implantation différente pourra être admise pour les équipements collectifs et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En secteur UBi

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque d'inondation consécutifs aux crues de devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 5.2 du dossier du PLU).

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 6 m.

Une implantation différente peut être acceptée :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des obligations s'imposent par leurs fonctions.
- Si l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée, cette distance peut être réduite de moitié
- En cas d'impossibilité technique

Pour les équipements collectifs :

Il n'est pas fixé de règles.

Pour les autres constructions :

Il n'est pas fixé de règles

Pour les annexes

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UB : l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette.

En secteur UBi : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain d'assiette.

Dans tous les autres secteurs : Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Règle :

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Dispositions particulières

Une hauteur différente pourra être admise pour les équipements à vocation d'habitat social. Dans ce cas la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m maximum à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 m au faîtage et 3,00 m à l'égout de toiture.

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

En secteur UBv

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives :

- la distance doit être au moins égale à 3 m

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ -Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 et devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement et la typologie

architecturale environnante (volumes du bâtiment, lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

B/ -Prescriptions particulières

1-Constructions à usage d'habitation, d'activités et leurs annexes.

Façades :

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- o Peinture ou revêtement de couleur vive,
- o Tôle galvanisée employée à nu,
- o Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

Les peintures et revêtement seront en relation avec les tonalités traditionnelles environnantes.

Toitures :

Les constructions doivent être terminées par :

- o Une toiture en pente, ou
- o Une toiture-terrasse, ou
- o Une toiture végétalisée

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits (L'usage de tuiles vernissées est interdit). L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires qui, pour ces derniers, devront être parallèles au pan de toiture concerné.

Pour les toitures en pente, les constructions doivent être couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires ou de bardeaux d'asphalte mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ...).

2 - Extension de constructions existantes et bâtiments annexes tels que garages, remises, abris :

Les constructions en extension de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

3 - Dispositifs techniques

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

- o Les capteurs solaires sous forme de panneaux : Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes. En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture.
- o L'installation de panneaux en toiture sera intégrée de manière à ne pas porter atteinte à l'architecture de la construction existante ; leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent. Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 15 cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.
- o Les éoliennes de toitures L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

4 - Prescriptions diverses :

Sont interdits :

- o l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.
- o l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment

ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée

Les clôtures

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Tôle galvanisée employée à nu,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit
- Peinture ou revêtement ou enduits autres que ceux de teinte claire,

La clôture ne doit pas constituer de gêne pour la visibilité ou nuire à la qualité ou perspectives sur le paysage et il sera imposé dans ce cas une hauteur inférieure.

1. Les clôtures en limite d'espace public :

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m.

La clôture est constituée :

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon d'une hauteur maximum de 0.80 m,
- soit de maçonneries enduites d'une hauteur maximum de 0.80 m,
- soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille. La hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80 mètres. L'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50 m. La clôture pourra être doublée d'une haie
- soit d'une haie composée d'essences à dominante champêtres ou florales, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant.

Les portails devront être installés en recul afin de ne pas compromettre la circulation.

Les ouvrages techniques apparents

- Les édifices techniques: Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.
- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie : Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.
- Les citernes : Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs : La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite.

Les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Implantation

Les talus créés seront obligatoirement végétalisés.

En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

Les devantures des activités commerciales

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade (travées). La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

Les devantures sont traitées de manière à s'intégrer au mieux au bâtiment initial et sans le dénaturer.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m² est ramenée à 15m² minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique, les emplacements devront être aisément accessibles. Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul. La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne. En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 m,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 m,
- par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme en l'absence d'un tel parc

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes, il sera exigé pour les constructions à usage de :

Habitation : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement. Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2. Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement. Pour les établissements recevant des personnes âgées (maisons de retraite, résidences seniors, etc...), il est exigé ½ place par logement.

- Bureaux : 1 place pour 50 m² de plancher hors œuvre nette
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Restaurants : 2 places par tranche de 10 m² de salle de restaurant, avec un minimum de 2 places par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places
- Activités commerciales et artisanales : 1 place pour 50 m² de plancher hors œuvre nette
- Cliniques et établissements hospitaliers : une place de stationnement par lit. + 1 place par 25 m² de surfaces administratives
- Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salles de spectacles et de réunions), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - a) Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
 - b) Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe
- Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination, à l'exception du changement de destination d'un commerce existant ou si le projet engendre la création de plus de 2 logements, il n'est pas exigé de places de stationnement ; toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

L'implantation des constructions nouvelles doit rechercher la préservation de la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les espaces libres de construction seront traités en espaces plantés de pleine terre dans la proportion minimale de 30% de leur surface. Ils comprendront des arbres à raison d'un sujet pour 100 m² d'espace planté.

Ce pourcentage s'applique après :

- déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, pour les aires de stationnement imposées par l'application de l'article 12.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs à raison de 50 m² au moins par logement.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU ou favorisant les essences locales.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Performance énergétique

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique :

Apport solaire :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation nord

Il devra être recherché un maximum de vitrage au sud

Protection contre les vents :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

