

Communauté de communes du



**DÉCLARATION DE PROJET RELATIVE AU PROJET DE MAISON
INTERGENERATIONNELLE À FRANCHEVELLE EMPORTANT UNE
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FRANCHEVELLE**

Pièce 3d

Pièces modifiées - Règlement écrit

Les articles suivants ont été complétés ou adaptés pour répondre au projet. Les compléments apparaissent en caractère **rouge**.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone :

La zone urbaine **U** couvre l'ensemble des espaces déjà urbanisés de la commune, ainsi que les secteurs d'extension urbaine déjà desservis par les réseaux collectifs.

Elle est destinée à l'habitat collectif et individuel, aux bureaux et aux services, aux commerces, à l'artisanat, aux activités hôtelières et aux équipements collectifs.

Elle comprend un secteur **Ub**, situé dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saint Sauveur.

La zone U est en partie concerné par un risque de remontée de nappes.

Rappels :

- 1 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- 3 - la construction de serres est soumise à déclaration,
- 4 - la construction des vérandas d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire,
- 5 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- 6 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- 7 - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions agricoles,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs pour caravanes,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes isolées,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- **les sous-sols et caves**

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations industrielles et artisanales, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, qu'elles n'entraînent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qu'elles soient, par leur taille ou leur organisation, incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures.
- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 m. par rapport à la rive.
- **Les constructions devront prendre en compte la présence de la nappe phréatique.**
- **Pour toute nouvelle construction, il est conseillé que le 1^{er} niveau de plancher soit supérieur au terrain naturel.**

En outre, dans le secteur **Ub** :

- Les constructions d'habitation nouvelles, sous réserve qu'elles répondent à l'un des cas suivants :

- logements destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels, artisanaux ou commerciaux autorisés, à condition que l'activité existe préalablement à la construction du logement,
 - logements nécessaires à l'activité militaire de l'aérodrome ou liés à celle-ci,
 - maisons d'habitation individuelle non groupées, à condition que la nouvelle construction n'entraîne qu'un faible accroissement de la population.
- La rénovation et la réhabilitation de l'habitat existant, à condition qu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements, et dans la limite de deux fois la SHON initiale.
- Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial ou de bureaux, dans la mesure où elles n'entraînent pas, dans l'immédiat ou à terme, l'implantation d'une population permanente.
- Les équipements publics de superstructure, à condition qu'ils soient indispensables à la population existante et ne puissent trouver ailleurs une localisation mieux appropriée.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 35 mètres doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

- Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les installations devront être réalisées conformément aux dispositions de l'étude d'assainissement annexée au présent PLU. Après traitement, les effluents devront être acheminés dans un milieu naturel apte à les recevoir.

L'évacuation directe des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels, fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Eaux résiduaires :

Sans préjudice à la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements autorisés est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3- Réseaux câblés :

Les raccordements aux réseaux câblés de distribution d'énergie et de communication doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone :

Les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Dans toute les zones U, pas de limite de surface pour la construction d'une habitation mais surface cependant suffisante pour un assainissement individuel, lors du dépôt de permis de construire une étude de sol est exigée par la communauté de communes qui a la compétence assainissement et le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme et validé avant délivrance du permis de construire.

En outre, dans le secteur Ub :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 200 m².

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

1- L'implantation des constructions et installations doit respecter un recul minimum de **5 m.** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer. Une seule exception :

Le règlement de voirie départementale donne les marges de recul par rapport aux routes départementales : la RD.134 traversant Francheville, classée réseau d'intérêt général ; la distance est de 20m de l'axe de la R.D.134

L'extension des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes, accolées ou non au bâtiment principal, pourront se faire jusqu'à la limite actuelle de la construction.

2- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions sont autorisées :

- * sur les limites séparatives,

- * en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **3 m.**

Les annexes sont implantées dans la bande de 0 à 3m sans implantation particulière.

Les constructions devront permettre le passage d'une échelle ou d'une tondeuse pour l'entretien du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurée en façade du domaine public à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout de toiture, est fixée à **10 m.**

Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Aspect général :

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.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à conditions qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture, ...).

Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés et obligatoirement intégrés à l'environnement bâti. Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

2- Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition ou leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les remblais ne doivent pas avoir plus de 0,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et la pente de ces remblais est limitée à 10 %.

3- Toitures :

Les toitures à une seule pente sont interdites pour les bâtiments isolés.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou de services, une pente plus faible pourra être admise si elle est justifiée par des considérations techniques ou esthétiques.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Les tuiles en terre cuite peuvent être de couleur rouge, rouge vieilli, noire, ardoisée.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures des constructions principales sont en deux pans.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées à condition de s'insérer dans l'environnement et de s'insérer dans un projet architectural de qualité.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou de services, les couvertures en tôles nervurées sont autorisées sous réserve qu'elles soient d'une teinte voisine de celle des tuiles,

- La couverture des annexes devra être de même teinte que celle du bâtiment principal.

4- Façades :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit.

- Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé. Le bois peut être également un matériau à privilégier pour le traitement des façades.

- Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

5- Ouvertures :

- Pour la restauration des anciennes fermes, les portes voûtées sont à conserver

6- Clôtures :

- Les clôtures, d'une hauteur de 1,5 m maximum, doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,6 m. maximum de hauteur.

- A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes ou à créer. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement dont la SHON est supérieure à 30 m²
1 place de stationnement par logement dont la SHON est inférieure ou égale à 30 m².
- Pour les constructions à usage de commerce ou de services accueillant du public :
1 place de stationnement par tranche de **25 m²** de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :
1 place de stationnement par chambre,
1 place de stationnement pour **10 m²** de salle de restaurant.

- Pour les établissements artisanaux ou industriels, ainsi que pour les établissements de services ne recevant habituellement pas de visiteurs :
1 place de stationnement par **50 m²** de surface hors œuvre brute.
- Pour les bâtiments à usage de bureaux :
1 place de stationnement par tranche de **25 m²** de surface hors œuvre nette.
- Pour les équipements ouverts au public, l'importance des places de parkings nécessaires sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Les garages à sorties multiples sur les emprises publiques ou sur les voies sont interdits.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Pour la réalisation des haies, les essences suivantes sont à privilégier : charme, troène, fusain, noisetier, sureau noir, frêne.
- Les essences à privilégier comme arbres de haute tige sont les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, cerisier, prunier...), le chêne, le charme, le frêne, le saule blanc, l'érable champêtre, le bouleau, le hêtre, l'érable sycomore.
- Toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage sont déconseillées : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes...

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription