

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

SERMAISES

UAp

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien de SERMAISES. Elle est entièrement comprise dans le champ de visibilité du monument historique protégé.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Aux abords de la RD 921, à l'intérieur des zones de bruit figurées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiés à l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.
2. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UAp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole, y compris les activités d'élevage.

1.2 - Les entrepôts.

1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-home.

1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.9 - Les déchetteries publiques et privées.

1.10 - L'ouverture de carrières.

1.11 - Les gardiennages d'animaux.

1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visés à l'article UAp2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UAp2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

2.3 - Les constructions et installations à usage commercial, à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.4 - Les abris de jardin et les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 20 m² de surface hors œuvre brute.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.6 - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou à déclaration ou à autorisation.

2.7 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

2.8 - Les dépôts de véhicules à condition de contenir 10 unités maximum.

2.9 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises et qu'il soit non visible du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAp3 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UAp4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain de la construction.
Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

ARTICLE UAp5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UAp6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UAp6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques, hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti devra selon les cas être complétée par des murs pleins.

Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE UAp7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne doit jamais être inférieure à 3 mètres.

Aucune règle n'est fixée pour les annexes de moins de 10 m², ni pour les ouvrages enterrés.

7.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UAp8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UAp9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UAp10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au faîtage ou sommet du bâtiment pour les acrotères. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade principale de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (tourelles, terrassons, clochetons) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UAp11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Tout projet situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de tonalité neutre, similaire au bâti traditionnel. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.3 - Annexes accolées et extensions

Les annexes doivent être de teinte identique au bâtiment principal.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.2.4 - Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des exceptions peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc. ou que les bardages en tôle soient pré-laqués.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise ou la tuile de ton brun rouge sont autorisées, à l'exception des équipements publics pour lesquels d'autres matériaux sont autorisés.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux versants avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures en terrasse ou à un versant de faible pente sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction et qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent.

Les toitures à quatre versants sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faîtage soit au moins égale au tiers de la longueur de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 - Annexes accolées

Les toitures des annexes accolées doivent être réalisées avec le même matériau que ceux de la construction principale.

Appentis accolés à la construction principale

Les appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.3 - Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter 1 ou 2 pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront de teinte et d'aspect similaires à la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

11.3.4 Constructions à usage d'activités et équipements publics (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les bâtiments publics peuvent avoir une pente de 15° minimum, à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle. Les « chiens assis » sont interdits. Le nombre total de châssis nouvellement créés par versant sera limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 mètres linéaire de toiture.

11.5 Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

11.6. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein d'une hauteur minimum de 1,60 mètres, réalisé dans le même enduit que la construction principale.
- Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,60 mètres minimum.

11.7 Dispositions diverses

11.7.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.7.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures.

11.7.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture.

11.8 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions exposées ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Projet présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale.
- Projet présentant une utilisation de techniques ou de matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'énergies renouvelables.

ARTICLE UAp12 - STATIONNEMENT

12.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement individuel.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - Création d'une construction collective : 2 places de stationnement par logement ;
 - Division de construction existante en habitation collective : 1 place de stationnement par logement existant avant division et 2 places de stationnement par logements supplémentaires créés.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette et pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la surface totale hors œuvre nette.

- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE UAp13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAp14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).