

PLU arrêté le 30 juin 2011

PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération en date du

Le Maire

# Ville de Saint-Jacques-sur-Darnétal



## Plan Local d'Urbanisme – Aide à la lecture du règlement



Juin 2011



# Sommaire

---

<b>SECTION I</b>	
<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>5</b>
Articles 1 et 2	5
<b>SECTION II</b>	
<b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>5</b>
Article 3	5
Article 4	6
Article 6	7
Article 7	9
Article 8	13
Article 10	13
Article 11	15
Article 12	16
Article 13	16
<b>LEXIQUE</b>	<b>17</b>
A	17
B	17
C	18
D	19
E	20
F	21
H	21
I	22
L	22
M	22
P	22
S	22
T	23
U	23
V	23



Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (zones N). Le règlement précise le cas échéant, la nature, les conditions et les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols pour chaque zone.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

### Articles 1 et 2

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent respectivement les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits et admis sous conditions.

Les types d'occupation et d'installation non interdits sont autorisés.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

---

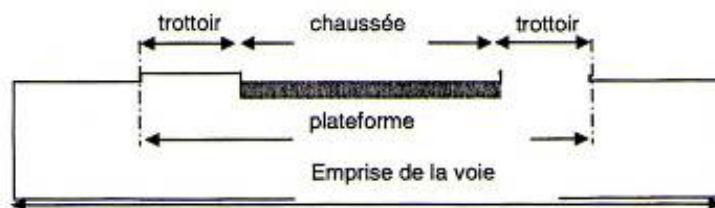
### Article 3

Il fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles en exigeant que les voies privées et publiques aient les dimensions et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

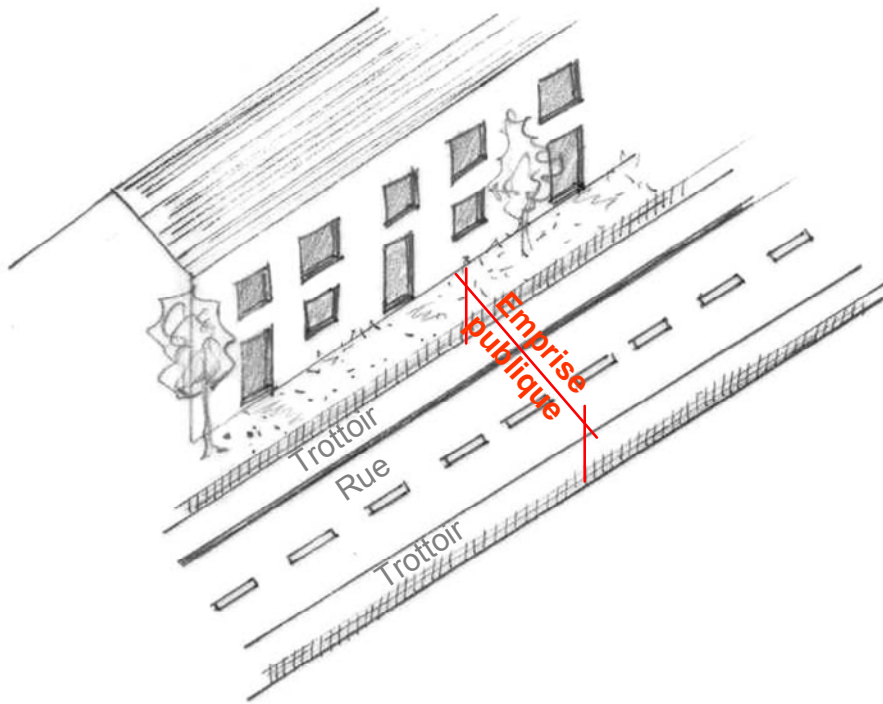
#### Article 682 du Code Civil :

*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est en fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

- Parcelle** une pièce de terrain formant une unité cadastrale.
- Unité foncière** parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
- Voie** espace du domaine public ou privé destiné à la circulation desservant plusieurs parcelles.



▼ **Exemple de délimitation d'emprise de la voie**



**Article 4**

Il énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement et d'arrivée des autres réseaux (gaz, électricité, télécommunications,...), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de ces réseaux.

**Vu l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme,**

*L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne, la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées (...).*

*Ces obligations s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lesquels ils sont implantés (...).*

**Eau potable – Eaux pluviales - Eaux usées**

Se référer aux annexes, documents indissociables du Règlement.

### Article 5

L'article 5 du règlement est relatif à la superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas de Saint-Jacques-sur-Darnétal, cette règle se justifie dans la finalité suivante, définie par l'article L. 123-1, 12° : *prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

### Article 6

Il établit les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

L'**alignement** est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

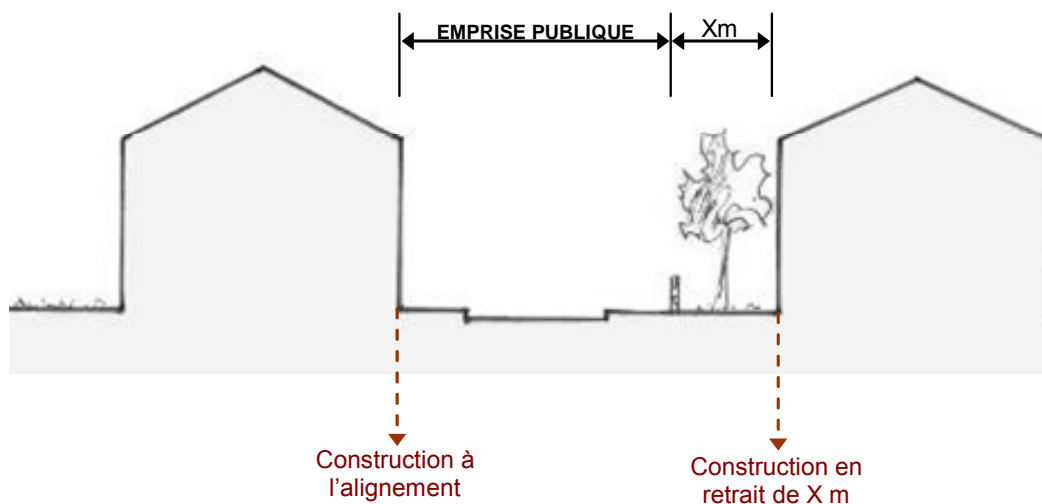
Le **domaine public** comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

Exemples : les voies routières, ferrées, un parc public de stationnement, un jardin public, une place publique...

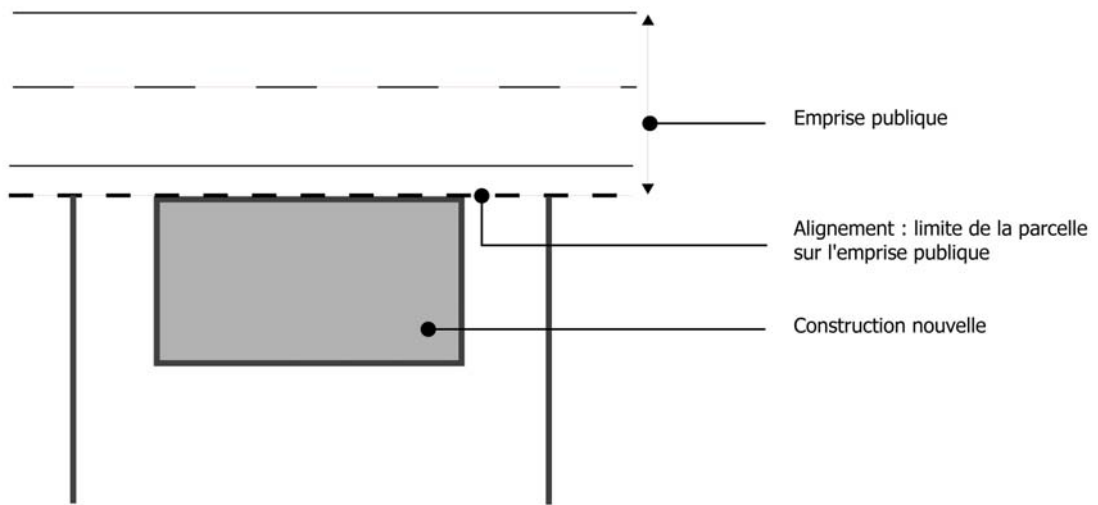
L'**emprise publique** est l'étendue de terrain appartenant au domaine public.

#### Implantation à l'alignement ou en retrait des voies publiques :

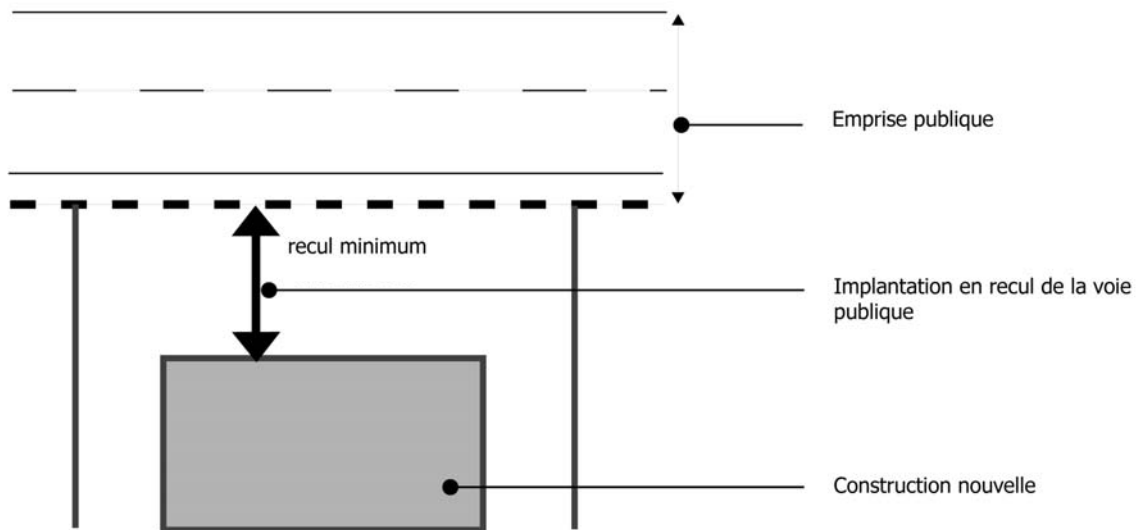
Selon les zones concernées, la construction doit être édifiée soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de X m par rapport à l'alignement.



**Alignement :**



**Retrait :**

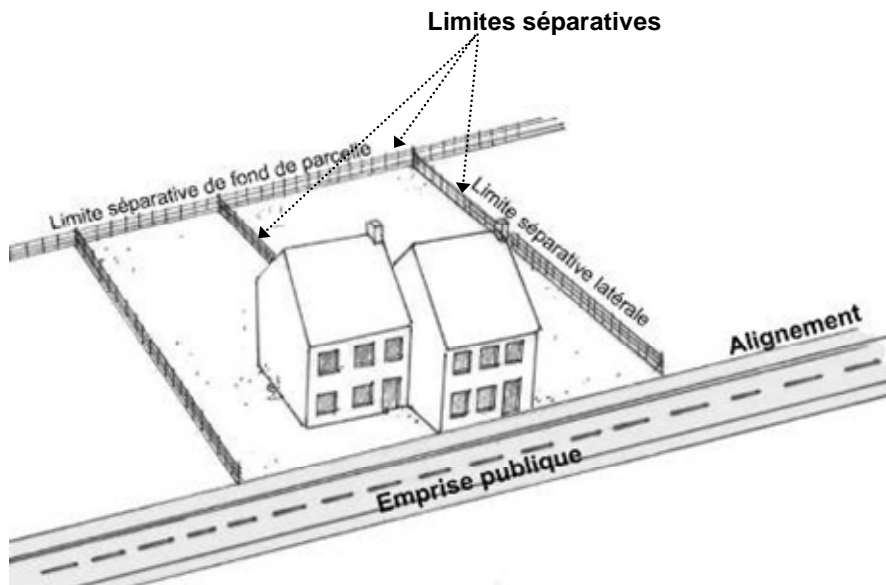




### Article 7

Il traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte.

Les **limites séparatives** sont les limites de l'unité foncière autre que celle qui est placée en façade de rue (= alignement).



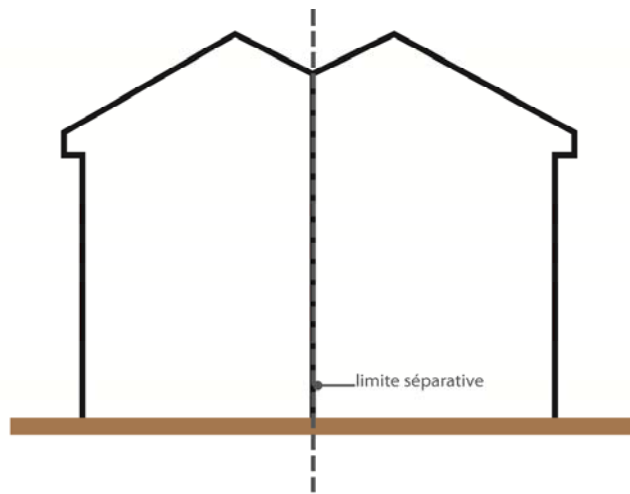
#### Respect des servitudes légales.

Nonobstant les dispositions du Règlement, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes légales telles que celle des vues sur la propriété de son voisin.

*Voir les articles 675 et suivants du Code Civil.*

**Disponibilité particulière** : lorsqu'une opération porte sur l'ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

### Implantation sur les limites séparatives :



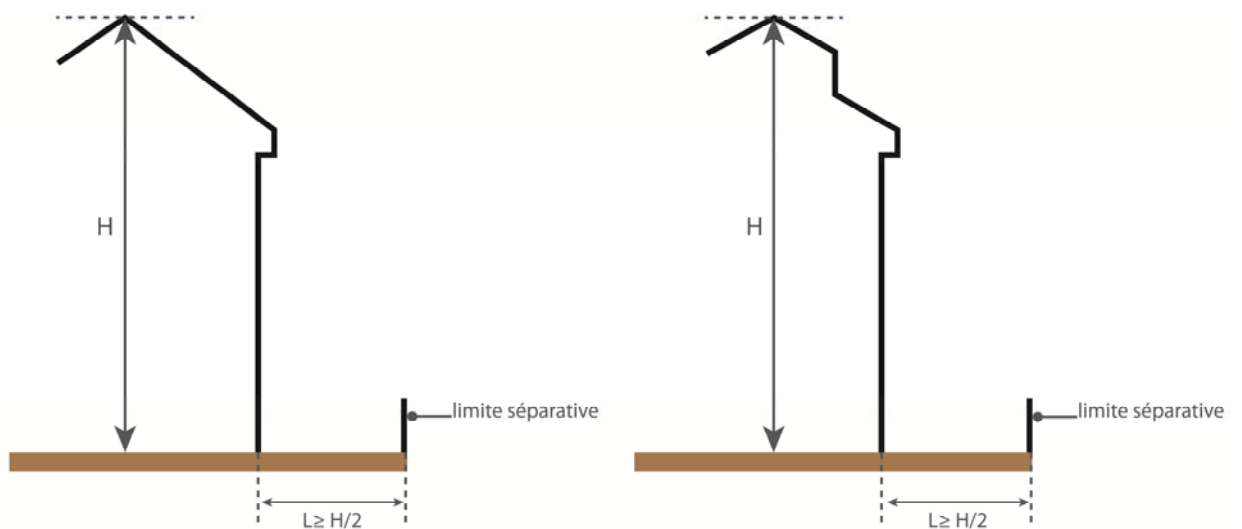
### Implantation avec marge d'isolement :

Lorsque l'implantation ne se réalise pas sur les limites séparatives, une marge d'isolement (= un retrait) est obligatoire pour préserver les parcelles voisines en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement ; celle-ci est définie suivant le rapport  $L \geq H/2$  illustré ci-après.

H = la hauteur maximum de la construction

L = Marge d'isolement

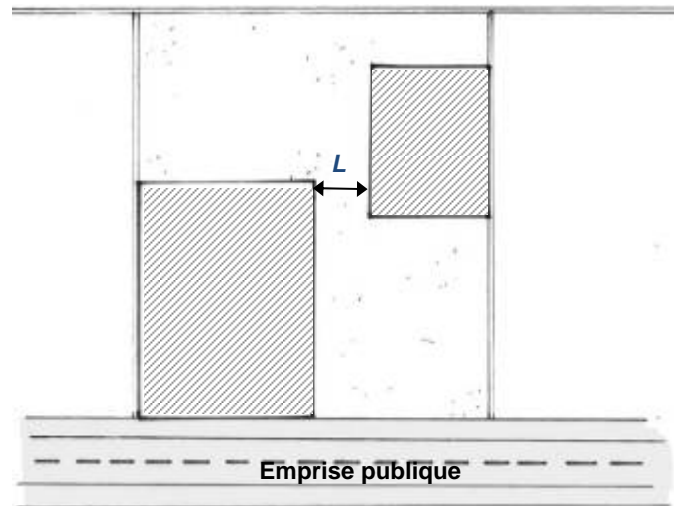
Est généralement fixée une limite minimum de marge d'isolement.



### Article 8

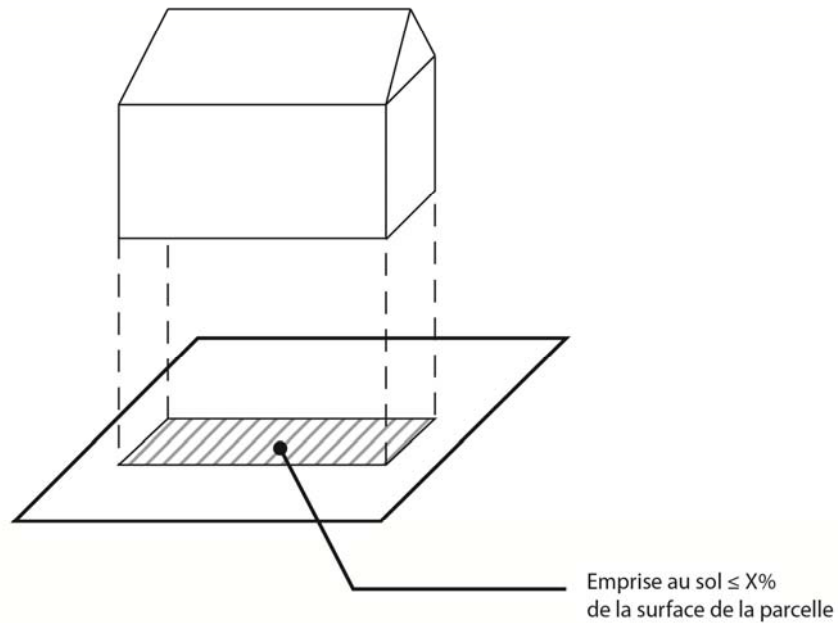
Il concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance  $L$  suffisante, généralement supérieure ou égale à 4m, et ce afin de garantir un entretien des marges d'isolement et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.



### Article 9

L'article 9 du règlement du PLU contient les règles relatives à l'emprise au sol des constructions. Ces dispositions ont leur base légale à l'article *R. 123-9 du code de l'urbanisme* : « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : [...] 9° L'emprise au sol des constructions* ». Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction.

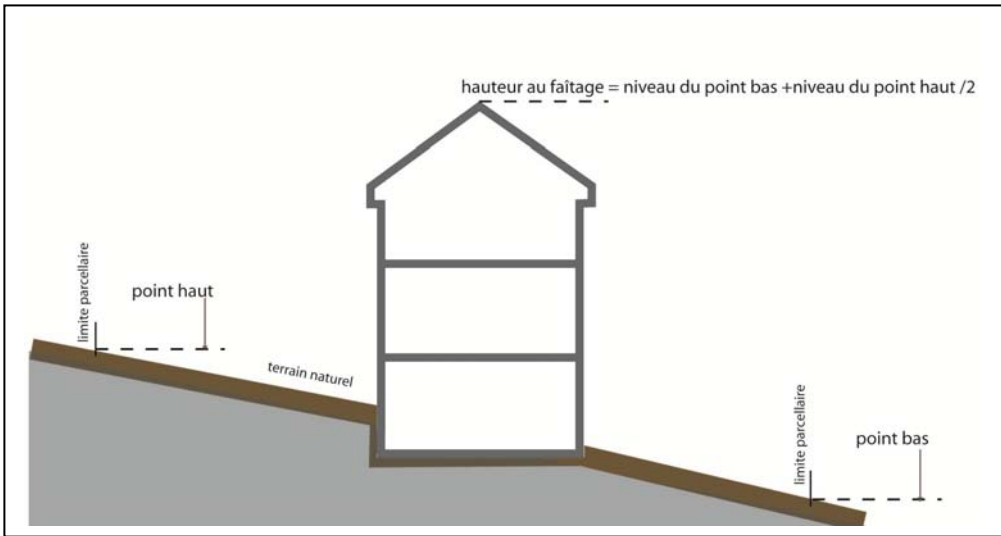
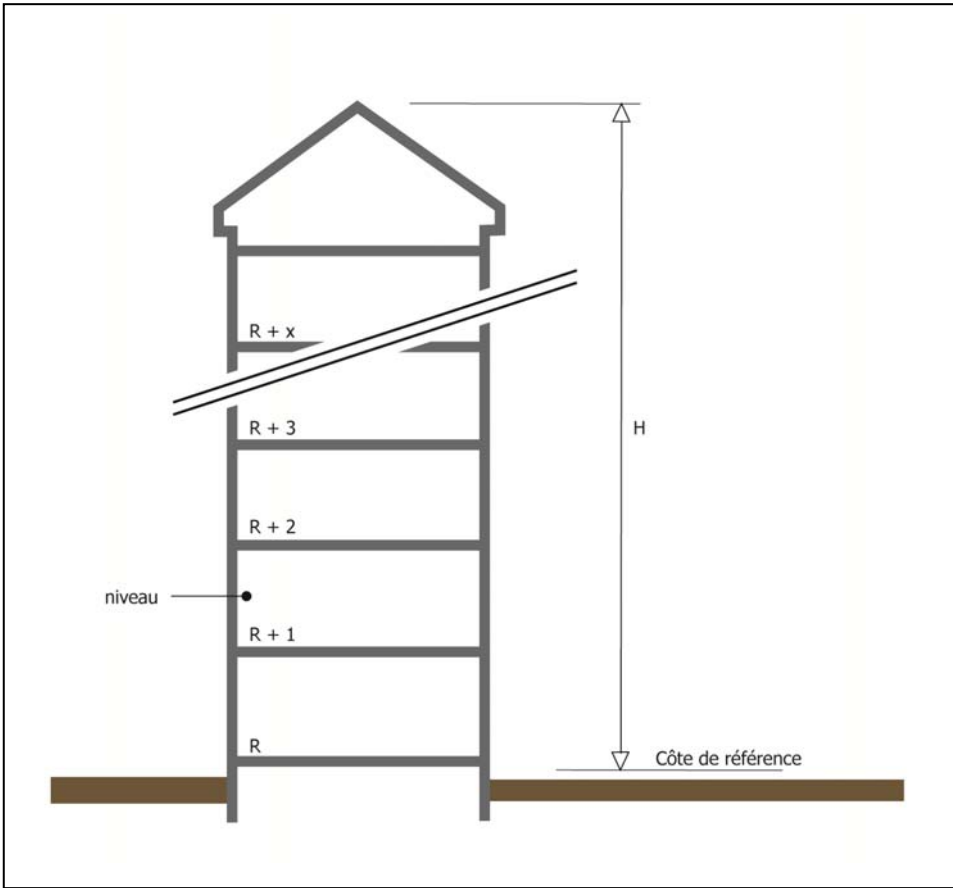


### **Article 10**

Cet article indique pour chaque zone, une hauteur maximale de construction en tenant compte du caractère de la zone et des constructions existantes afin de préserver l'homogénéité du paysage urbain.

La hauteur est fixée **en mètres et en niveaux**.

Exemple : R + 1 + combles et 9 mètres au faîtage  
Le R correspond au rez-de-chaussée de la construction  
Le nombre correspond au nombre de niveaux maximum autorisé en plus du rez-de-chaussée



### Article 11

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

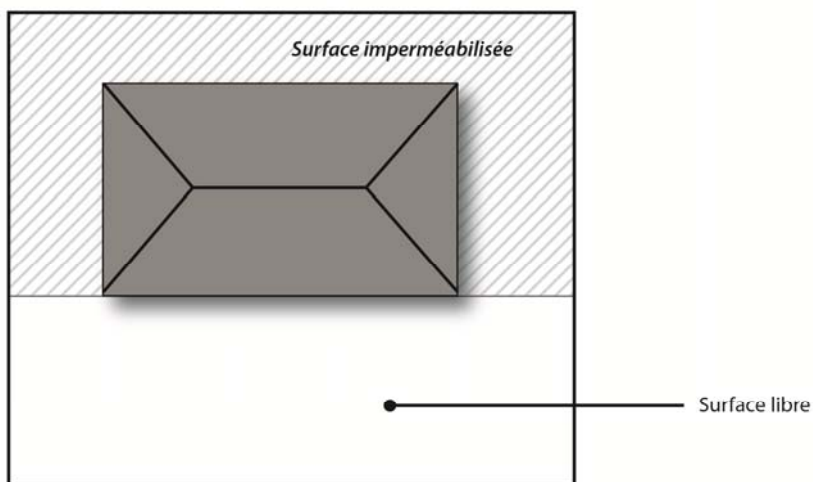
### Article 12

Pour toute construction nouvelle ou transformée, le besoin en place de stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation de chaque zone.

### Article 13

Il fixe les obligations des constructeurs en matière de traitement des espaces libres, notamment en termes de plantations. Il rappelle également les obligations au regard des espaces verts protégés et des espaces boisés classés.

**Surfaces libres** : Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

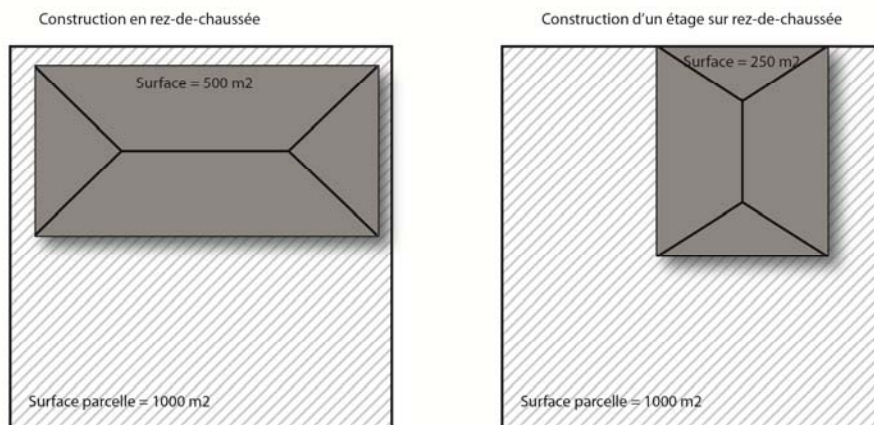


**Surfaces libres de pleine terre** : Il s'agit de surfaces libres présentant une absence totale de revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

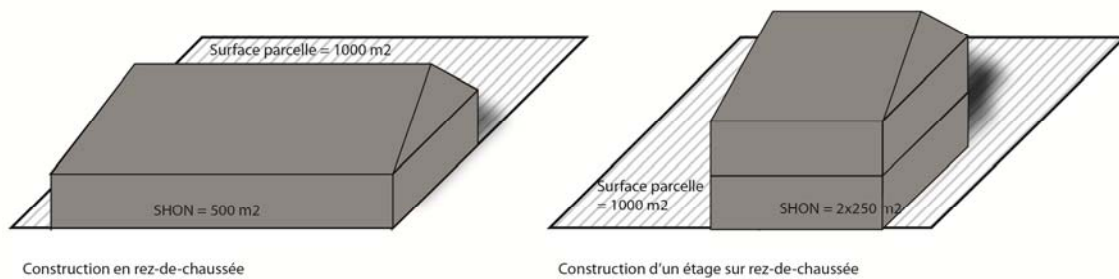
### Article 14

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain. Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

**EXEMPLE :** Pour un terrain de 1000m<sup>2</sup>, si le COS est égal à 0.50 (cf zone UA du PLU), le droit à construire est égal à :  $1000 \times 0.5 = 500\text{m}^2$  de surface constructible.



Exemple sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> affectée d'un COS de 0,50 (cf règlement UA)



Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

## A

### **Acrotère**

Extrémité supérieure d'une façade d'un bâtiment couvert d'une toiture terrasse.

### **Affouillement de sol**

Ravinement de terrain par l'action de l'eau.

### **Alignement**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

### **Alignement d'arbres**

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

### **Annexe**

Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin, etc.).

### **Arbre isolé**

Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

### **Arbuste**

Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

## B

### **Bacs acier**

Système de couverture composé d'éléments métalliques (en acier ou aluminium) à faible nervure et dont le creux est obtenu par pliage.

### **Baie**

Ouverture dans un mur.

### **Bâtiment**

Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

### **Bâtiment principal**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Bosquet**

Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif



assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

## C

### **Changement de destination**

Modification de l'usage des locaux.

### **Clôture**

Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain ou d'une voie

### **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être bâtie sur le terrain.

### **Constructions**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

### **Constructions annexes**

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

La notion de construction, au sens des dispositions du Code de l'urbanisme, doit

être prise dans une acceptation relativement large. Elle recouvre :

- › toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation (article L. 421-1 du Code de l'urbanisme) et en particulier la construction de bâtiments, c'est-à-dire d'édifices qui présentent un espace intérieur utilisable ;
- › les installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol en surplomb du sol.

## D

### **Destinations des locaux**

La liste des destinations est fixée à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

- › **Habitation :**  
Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- › **Hébergement hôtelier :**  
Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- › **Bureaux :**  
Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- › **Commerce :**  
Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et

leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

› **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

› **Industrie :**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

› **Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

› **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
  - les crèches et haltes garderies ;
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;
  - les établissements pénitentiaires ;
- 
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
  - les établissements d'action sociale ;
  - les résidences sociales ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

**Dispositif déboureur-déshuileur**

Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

**Distances**

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

**E**

**Égout du toit**

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

**Emprises publiques :** Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de

l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation. Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

### **Enduit**

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

### **Équipements collectifs**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, culturels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

### **Espace boisé classé**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Espace libre**

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

### **Espace vert protégé**

Ces espaces à protéger sont répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7°. Ils sont constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains.

### **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si la hauteur excède 2m.

### **Extension**

Construction augmentant l'emprise au sol du bâtiment principal.

## **F**

### **Façades**

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

## **H**

### **Haie**

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

## **I**

### **Imperméabilisation**

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

## **Installations classées pour la protection de l'environnement**

Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

## **L**

### **Limite séparative**

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique.

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de terrain.

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

## **P**

**Pleine-terre** : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

## **S**

### **Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) :**

La surface hors œuvre nette est définie par l'article L.112-1 du Code de l'urbanisme et les décrets en Conseil d'Etat s'y rapportant (notamment l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme).

## **T**

### **Teintes traditionnelles**

Elles s'apparentent aux matériaux suivants : brique rouge, colombage, silex, essentage ardoise/bois.

### **Terrain**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

## **U**

### **Unité foncière**

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

## **V**

### **Versant**

Pente d'une toiture.

### **Voie**

Passage desservant plusieurs constructions.

**Voie en impasse** : Petite rue sans issue.