



Direction
Départementale
de
l'Équipement

4 points
B
Y
S

POS

plan d'occupation des sols

COMMUNE DE Sainte CROIX

Prescrit le: 12 Juillet 1974

Publié le: 18 Avril 1991

Approuvé le: 2 SEP. 1991

Modifié le:

REGLEMENT

3

Service Aménagement Oue
Atelier d'Urbanisme

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINTE CROIX.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14 uniquement dans les zones NA, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

. le droit de préemption urbain

. les vestiges archéologiques découverts fortuitement

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

. Les zones U.A. et U.X.

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

. Les zones 2 N.A., N.B., N.C. avec le secteur N.C.1, N.D.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

.../...

Le plan d'occupation des sols définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés à conserver sont irrecevables.
- Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés à conserver.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.

.../...

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- C H A P I T R E I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A.

La zone U.A. a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne à la fois la partie recouvrant le village ancien et les quartiers récents de type pavillonnaire.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-1 du code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.) Sont notamment admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec l'affectation dominante d'habitat sous réserve des conditions prévues au paragraphe 3 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article U.A. 2 - paragraphe 2 :

3.) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

.../...

ARTICLE U.A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Néant.

2.) Interdictions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U.A.1 sont interdites et notamment.
- Les installations classées sauf celles prévues à l'article U.A.1. paragraphe 3, 2ème alinéa.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone.
- Les dépôts de véhicules.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A.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 voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.

2.) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 7 mètres et une chaussée de 5 mètres de largeur.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

.../...

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (il serait souhaitable que les portails d'entrée soient implantés à 6 m en retrait du bord de la chaussée).

ARTICLE U.A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

4.) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 800 m² par logement.

- Toutefois les règles peuvent être assouplies dans les cas suivants :

- . lorsque l'environnement bâti existant le justifie.
- . pour les extensions et les constructions annexes à l'habitation.
- . dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- . dans le cas d'équipements publics.

ARTICLE U.A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

a) Alignement :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

b) Cas particuliers :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- . pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE U.A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($D = H/2 \geq 3m$). Il est précisé que l'altitude se mesure en débord de toiture.

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

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise en fonction du bâti existant, de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle ainsi que pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m et dans le cas d'opérations d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.

ARTICLE U.A.9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles U.A.6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit le rez-de-chaussée + 1 étage.

- Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.

- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

.../...

ARTICLE U.A.11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 40 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme élément restreint de liaison.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

- Les couvertures doivent être de teinte rouge, rouge vieilli.

- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,20 mètres.

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0.60 mètres.

- Toutefois, si les murs de clôture sont en continuité avec le maillage traditionnel, dans le contexte de la tradition locale, des murs de clôture peuvent être éfifiés à une hauteur de 2 mètres.

ARTICLE U.A.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m². Les places des stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

- Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- . maisons individuelles : 2 places par logement
- . immeubles collectifs : 1 place par logement de S.H.O.N. inférieure ou égale à 50 m²
2 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 50 m²

De plus, il sera prévu 1 place supplémentaire pour 2 logements pour les visiteurs.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- . destinés à l'hébergement..... : 1 place par tranche de 2 chambres
- . destinés à la restauration..... : 1 place par 10 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant, café, bar

ARTICLE U.A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1.) Espaces boisés classés :

- Néant.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0.30.

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
- . travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
 - . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

ARTICLE U.A.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article 14 est autorisé dans les cas suivants :

- . sans limitation pour permettre la mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, W.C., salle d'eau, chaufferie....).
- . dans la limite de la surface hors oeuvre nette, pour la reconstruction sur le même terrain et avec la même affectation d'un bâtiment détruit par sinistre.

.../...