

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination industrielle,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières,

ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination agricole, d'artisanat ou de commerce sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions en secteur UAa sont soumises au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies en impasse doivent présenter un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.
- pour le secteur UAa l'emprise minimale de la voirie sera de 8 m, trottoirs compris, pour les voies à double sens et de 6 m pour les voies à sens unique,

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) doivent être obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé à un réseau collectif d'assainissement. Le branchement sera à la charge du constructeur et respectera le règlement d'assainissement.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,

- ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- ou avec un recul équivalent à celui des constructions voisines, lorsque celles-ci sont situées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Dans le cas d'une implantation en retrait, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

Le recul maximal des constructions à destination d'habitation est fixé à 40 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 m ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions réalisées dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux habitations non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardins es limité à 20 m².

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres. Le point le plus bas de la construction constitue la référence de la mesure.

Pour les constructions édifiées en limite séparative :

- la hauteur est limitée à 7 mètres au droit de la limite séparative,
- la hauteur doit être inférieure à 10 mètres dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative. Dans cette bande de 3 mètres, seules sont autorisées les toitures en pente continue.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 3,5 mètres

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Pour les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure.

Pour les constructions existantes, les volets roulants extérieurs peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne soient placés en saillies par rapport aux ouvertures et à la façade.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes (entre 30 et 45 °). Les pans coupés sont admis.

La couverture des constructions principales doit être d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ou d'aspect ardoise naturelle.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites.

Les chien-assis sont interdits.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,5 mètres dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et 1,5 mètres pour un mur plein.

Les clôtures sont à implanter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les plaques béton sont interdites pour toutes les clôtures.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques 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 ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour toute construction ou réhabilitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement, hors garage, par logement et 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% de l'unité foncière doit être réservé aux espaces verts et plantations,
La plantation d'essences locales est à privilégier.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

Commune de Glennes

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 23/01/2012
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Glennes,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 23/01/2012
APPROUVÉ LE :

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.auddice.com

**Groupe
auddicé**



environnement
conseil

airele

equinergies

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	5

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1. Secteur UAa

Situé au cœur du village le secteur UAa, bien que desservi par les réseaux, est concerné par une OAP afin d'organiser son urbanisation et éviter que des parcelles soient enclavées.

Ainsi, l'orientation impose spécifiquement une organisation de voiries permettant la connexion entre les rues de Lombardie, de la Pissotte et la RD 222 afin de créer un tissu urbain cohérent et éviter toute impasse ou constructions en double rideau.

Une connexion est également prévue sur le chemin de Derrière la Ville pour permettre les liaisons douces avec le quartier.

2. Secteur 1 AUa

Le secteur 1 AUa est quant à lui identifié vu sa position vis-à-vis de l'église, compte-tenu de son classement Monument Historique.

L'objectif principal est de respecter la forme urbaine de la rue principale et de préserver le cône de vue sur l'église. Ainsi, plusieurs éléments structurants doivent être respectés :

- L'alignement des constructions les unes par rapport aux autres, afin de marquer clairement un front urbain,
- Le maintien d'un cheminement agricole pour préserver l'accès aux parcelles situées à l'arrière et assurer une connexion avec la ruelle de Derrière l'Eglise,
- L'interdiction de toute construction au centre des parcelles afin de préserver la vue sur l'église à partir de la RD 222,
- La plantation d'une haie d'essences locales afin d'assurer une transition avec l'espace agricole,
- La protection du fossé existant.

2AU

LE TROU COUTANT

214
A
U

JARDIN²⁶⁷
des MATIÈRES

LA COUR
307
DE LA CENSE

194
U A

U A

62
N

64

62

Environnement Conseil

