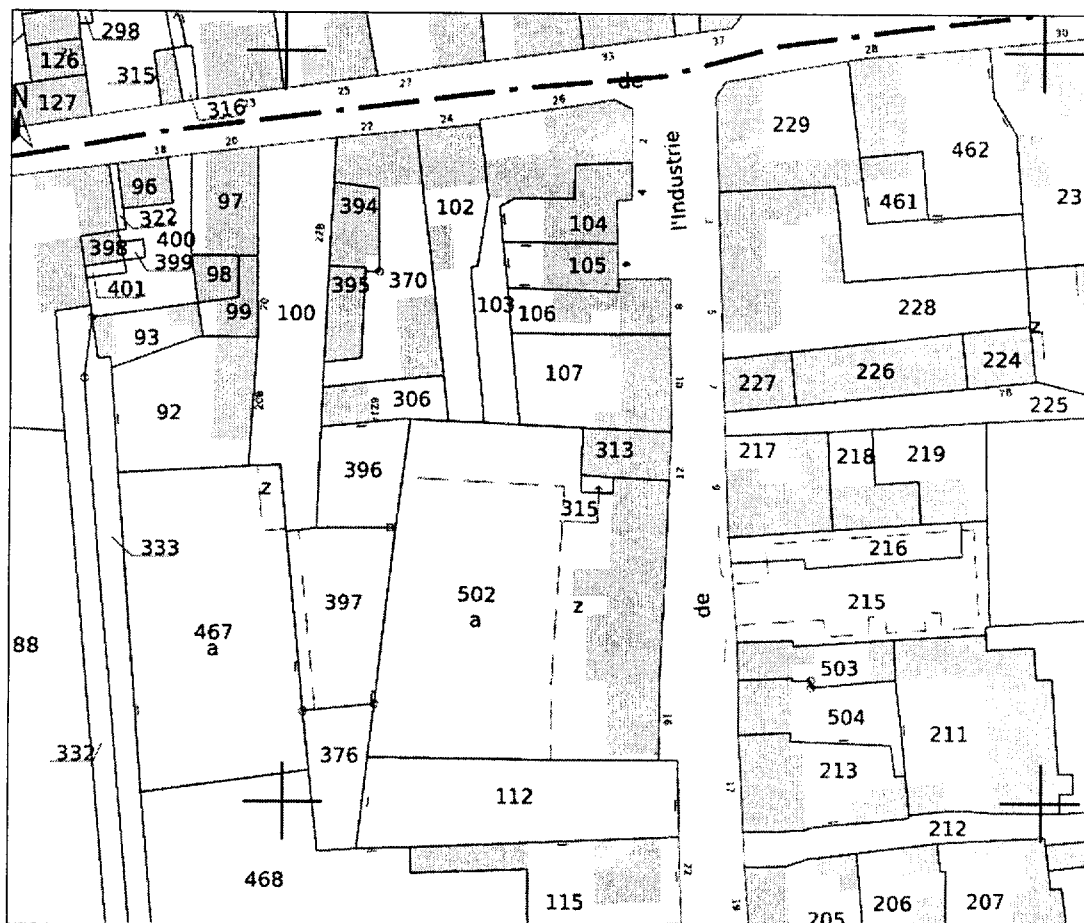


DOCUMENT 1

www.cadastre.gouv.fr

EXTRAIT CADASTRAL SECTION AI



Extrait des informations relatives à la feuille (PCI Image)

Nom de la commune	SAINT-GILLES
Identifiant cadastral de la feuille	000 AI 01
Échelle d'origine	1/1000
Orientation	Nord
Géoréférencement	Oui
Qualité	P4
Tolérance applicable	50

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de zone UA

Cette zone correspond au centre urbain de SAINT GILLES. Elle reçoit en plus de l'habitat des activités de commerce et de service. Elle comprend un secteur UAa dont la situation le long de la RN1 impose un certain nombre de règles spécifiques.

Rappels généraux:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont permis par le présent règlement.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit d'une voie de catégorie I et situées à moins de 200m à compter de l'emprise de cette voie doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations classées ou non entraînant des 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 ;
- Le stationnement des caravanes isolées au-delà d'une durée de 3 mois ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravaning ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les démolitions sans autorisation ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussement du sol.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la commune :

- les constructions non visées à l'article UA 1 ;
- les dépendances et annexes liées aux habitations principales telles que garages, abris de jardin et vérandas ;
- la reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre ;
- les parcs de stationnement sous réserve de leur stricte nécessité pour les habitations, commerces, équipements et services autorisés ;
- les squares, jardins, aires de jeux ou de sports, de loisirs ou de détente et leurs installations strictement nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de leur ouverture au public.

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE		Session 2009
GTTFE	Unité U5.2: Travaux fonciers et d'expertise	p 8/23

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES : Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et de celle des usagers des accès.

DESSERTE : Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Assainissement

Eaux usées

Pour toute construction, les effluents doivent être évacués au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux. Le raccordement est obligatoire pour les lots et opérations groupées à usage d'habitation.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En cas d'inexistence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales ou si les capacités du réseau ne permettent pas d'accueillir les eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Electricité

Tout terrain à usage de construction devra pouvoir être raccordé en souterrain à un réseau de distribution public capable de fournir la puissance nécessaire aux besoins à satisfaire.

Télécommunications : tout raccordement d'une installation nouvelle au réseau téléphonique devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000m² par construction nécessitant un assainissement. Une superficie plus réduite peut être autorisée si les conditions géologiques le permettent ou en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

S'il existe une "implantation de fait" des constructions avoisinantes, celle-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE		Session 2009
GTTFE	Unité U5.2: Travaux fonciers et d'expertise	p 9/23

Dans le secteur UAa : les constructions seront implantées avec un recul d'un minimum de 10 m par rapport à l'alignement sauf en cas d'accolement à une construction existante et sauf pour les constructions non destinées à l'habitation.

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

Sur une profondeur de 20m à partir de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue:

- Les constructions principales doivent être implantées de limite à limite si la largeur de façade sur voie du terrain est inférieure à 12 mètres. Ces constructions doivent être implantées en bordure d'au moins une limite si la largeur de façade sur voie est comprise entre 12m et 20m.
- Au-delà de 20m de largeur de façade et si elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.
- Au-delà d'une largeur de 12m, un mur assurera la continuité architecturale.

Au-delà d'une profondeur de 20m à partir de l'alignement la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m. Toutefois, les constructions de moins de 3,50m de hauteur prise à l'égout du toit peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives à condition que la largeur du bâtiment n'excède pas 7m.

Toutefois l'extension ou la reconstruction des constructions existantes avec une implantation différente peut être autorisée.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de tous les bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain pour les terrains excédant 300m².

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'à son sommet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres pour les constructions comportant un toit avec une tolérance de 2 m pour les pentes supérieures à 35°. La hauteur maximale des constructions couvertes en terrasse est fixée à 4 m.

Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur, les équipements collectifs, peuvent être dispensés de cette règle de hauteur maximale.

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE		Session 2009
GTTFE	Unité U5.2: Travaux fonciers et d'expertise	p 10/23

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m par rapport au niveau g^{al} du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Toitures

La pente sera comprise entre 35 et 45°.

Clôtures :

Elles seront constituées soit d'un mur de clôture de 1,80m de hauteur maximale réalisé dans le même enduit que la construction, soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles, de lisses ou de grillages à l'aspect sobre, soit d'un grillage sur piquets.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, un minimum d'une place par logement ;
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200m² de surface totale de plancher hors oeuvre nette et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher hors oeuvre nette ;
- dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

B.T.S. GEOMETRE-TOPOGRAPHE		Session 2009
GTTFE	Unité U5.2: Travaux fonciers et d'expertise	p 11/23