

modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement ajusté

Dossier approuvé

25 septembre 2013

Sommaire

INTRODUCTION

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	:	Zone UA	14
Chapitre II	:	Zone UB	29
Chapitre III	:	Zone UC	46
Chapitre IV	:	Zone UD	59
Chapitre V	:	Zone UG	73
Chapitre VI	:	Zone UH	88
Chapitre VII	:	Zone UP	102
Chapitre VIII	:	Zone UI	114
Chapitre IX	:	Zone AU	123
Chapitre X	:	Zone AUJ	126
Chapitre XII	:	Zone AUL	136
Chapitre XIII	:	Zone UM	143

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET AGRICOLES**

Chapitre I	Zone A.....	150
Chapitre II	Zone N	158

Introduction

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal de BRUYERES-LE-CHATEL.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

2 – En vertu de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au PLU.

4 - Le cas échéant, les lotissements sont régis par le règlement de lotissement.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines, zones naturelles, zones agricoles, et zones d'urbanisation future**. Le PLU localise **réserve également des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 - Les **zones naturelles** (terrains non équipés ou devant être protégés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

3 - Les **zones agricoles** (terrains agricoles) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**A**".

4 - Les **zones d'urbanisation futures** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**AU**".

5 - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

6 - Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 123-1 7° sont eux aussi repérés sur les documents graphiques.

7 - Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

8 - Figurent aussi d'autres éléments mentionnés par l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal :

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ;
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement,

notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre des articles L.123-1, R. 421-18, R. 421-29 et R. 421-36 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

DROITS ACQUIS

Au titre du nouvel article L. 332-1 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de trois ans à compter de l'événement.

IMPOSSIBILITÉ DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

MARGE DE RETRAIT EN ZONE CONTIGUE AU MASSIF FORESTIER

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France **interdit toute construction dans une bande de 50 m de large le long des massifs forestiers de plus de 100 hectares. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des tissus urbains constitués.**

PROTECTION ARCHITECTURALE

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Bâtiment annexe :

est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture :

Une clôture sert à clore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface de plancher pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface de plancher de 200 m² (400 X 0,5 = 200).

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, ...

Espace Boisé Classé :

Protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espaces Paysagers Remarquables :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées exclues.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

Ilot :

Ensemble de terrains délimité par des voies.

Installations classées :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,

- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Marge de recul ou de retrait:

Distance de retrait imposée par les articles 6 , 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

Murs de soutènement :

Murs réalisés pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses à plus de 0,60m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes ou des baies de pièces habitables au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

SHOB:

~~C'est la Surface Hors Oeuvre Brute qui correspond à l'addition de tous les niveaux de plancher mesurés au nu extérieur des murs.~~

SHON:

~~C'est la Surface de plancher qui correspond à la surface hors oeuvre brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les garages et certains locaux en sous-sol. (ces déductions sont fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).~~

Surface de Plancher :

-d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas

Surface de Plancher :

La Surface de Plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

-des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;

-des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;

-des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

-des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

-des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

-des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

SMI :

C'est la surface minimum d'installation qui varie en fonction du type de culture réalisé par l'agriculteur.

D'après l'article L 312-6 du Code Rural : « *La surface minimum d'installation est fixée par le schéma directeur départemental des structures agricoles pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. La surface minimum d'installation en polyculture-élevage ne peut être inférieure de plus de 30p. 100 à la surface d'installation nationale (sauf dans les zones de montagne ou défavorisées où la limite inférieure peut atteindre 50p. 100 ; la surface minimum d'installation nationale est fixée tous les cinq ans par décision du ministre de l'agriculture. »*

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous sol n'excède pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UA 2,
 - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UA 2.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

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

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m².
- Les constructions annexes à condition que leur emprise ne dépasse pas 30 m².

Rappels

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Les façades en vis à vis de la voie doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum. Si elles sont édifiées en retrait la continuité bâtie en rez-de-chaussée doit être assurée par un mur, un portail ou des éléments bâtis.

6-2 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble (voir croquis).

6-3 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

7-1 : Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.

En cas de retrait, la largeur de la marge séparative est celle définie au 7-2 ci-dessous.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction).

Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Cas particuliers:

- En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble (voir croquis).

7-3 Les dispositions figurant au 7-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite et en retrait.

7-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8-2 Cas particulier :

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction).

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.

8-3 Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règle générale : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 20 % de la superficie du terrain

9-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit superstructures comprises à l'exception des cheminées.

10-3 Règles particulières :

- Les dispositions figurant aux 10-2 ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au 10-2 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur à l'égout et dans le respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les constructions doivent

respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe du présent règlement.

11-2. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-3. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6. D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

11-7. Les clôtures

11-7-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille,
- un mur en pierre,
- en respectant les dispositions ci-après.

Un mur bahut surmonté d'une grille. La clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, les boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, canisse, etc...est interdite.

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. La couleur des portes et des portails devra être en harmonie avec celle de la construction¹.

L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec leur lieu d'implantation.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-11 Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

¹ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

Une place et demi par logement,

Une place par tranche de 75 m² de **surface de plancher**.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher** dans la limite de 50% de la **surface de plancher** existante avant le commencement des travaux.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

12-3. Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

b) Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la Surface de plancher de la construction.

c) Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 3 chambres,

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4. Pour les constructions à usage d'atelier ou de dépôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la **surface de plancher**.

12-5. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 30% minimum de leur superficie.

13-2 Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Le COS est fixé à 0,80.

14-2 Les dispositions figurant au 14-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-3 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date d'application du présent règlement et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Dans la zone UB, deux sous-secteurs sont créés : UBa et UBb.

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

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
- Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UB 2,
- Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UB 2.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt ou d'artisanat sauf celles prévues à l'article UB 2.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes².

² Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m².

Rappels

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

UBa : Il n'est pas fixé de règle.

UBb : la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1000 m². Cette disposition ne s'applique pas aux travaux réalisés sur un terrain où existe déjà une construction.

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

6-1 : UBa : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 6 mètres.

UBb : Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'alignement. Peuvent néanmoins être édifiés à l'intérieur de cette marge de reculement, sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie :

- les aménagements d'entrées (escaliers, murets, perrons...),
- les constructions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,60 mètres (garages en particulier).³

6-2 : Les dispositions figurant au 6-1 ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement.

6-3 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

³ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

7-1 Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une des limites séparatives⁴.

7-2 Cas particuliers :

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement en tout point au droit du terrain, les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites latérales sur les terrains situés dans le secteur UBa et dont la largeur au droit de la construction est comprise entre 8 et 10 m.

Modalité en cas de retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à :

- 2,5 mètres dans les secteurs UBa cette distance est portée à 4 mètres en vis à vis d'une voie privée,

- 3 mètres dans le secteur UBb cette distance est portée à 4 mètres en vis à vis d'une voie privée.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction). Cette disposition ne concerne pas les façades et parties de façades en vis à vis d'une voie privée.

Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les vérandas, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel.

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

⁴ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

7-4 Cas des bâtiments annexes:

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale, non destinés à l'habitation, peuvent être implantés sur les limites séparatives, à condition :

- que leur hauteur à l'égout soit inférieure à 2,60 m,
- qu'ils ne présentent pas une longueur supérieure à 8 m au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle ils sont implantés.

La règle générale s'applique aux bâtiments annexes implantés en retrait des limites séparatives.

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-5 Les dispositions figurant aux 7-1 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-6 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres.

8-2 Cas particulier :

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 16 mètres. (voir croquis).

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.

8-3 Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

8-4 Les dispositions figurant aux 8-1 et 8-2 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à

- 30 % de la superficie du terrain dans les secteurs UBa. Cette disposition ne s'impose pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions à usage d'habitation existante présentant une emprise supérieure à celle fixée au 9-1 à la date d'application du présent règlement à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise maximale. Les parties de terrains dans lesquels des espaces Paysagers Remarquables (EPR) sont délimités, l'emprise au sol maximale est limitée à 10% de la superficie du terrain.

- 20% dans les secteurs UBb.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit superstructures comprises à l'exception des cheminées.

10-3 Extension des constructions existantes : Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.

ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1. L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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 . Les constructions doivent

respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

11-2. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages .

11-3. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation;

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6. D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

11-7. Les clôtures

11-7-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Dans la zone UBa uniquement ⁵:

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille,
- un mur en pierre,
- en respectant les dispositions ci-après.

Un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, canisse, etc...est interdite.

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

⁵ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. La couleur des portes et des portails devra être en harmonie avec celle de la construction⁶.

L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-11 Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

⁶ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

Une place par logement,

Une place par tranche de 75 m² de **surface de plancher**.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher** dans la limite de 50% de la **surface de plancher** existante avant le commencement des travaux.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

12-3. Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

b) Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la Surface de plancher de la construction.

c) Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 3 chambres,

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4. Pour les constructions à usage d'atelier ou de dépôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la **surface de plancher**.

12-5. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.
Un dégagement de 6 m doit être également prévu.
En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres doit correspondre à une unité pour 200 m²⁷ de terrain nu. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 70% minimum de leur superficie.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-5 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

14-1 En zone UBa le COS est fixé à 0,40.

14-2 En zone UBb le COS est fixé à 0,20.

⁷ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

14-3 Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-4 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date d'application du présent règlement et depuis moins de 10 ans il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisées sur le terrain d'origine.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UC 2,
 - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UC 2.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UC 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes⁸.

ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

⁸ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m².

Rappels

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent

un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 6 mètres.

6-2 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction).

Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les vérandas, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel.

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Cas particuliers:

- En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de reculement, l'extension pourra être ralisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble (voir croquis).
- Les constructions à usage de garage d'une hauteur inférieure à 2,60 m peuvent être édifées le long des limites séparatives.

7-4 Les dispositions figurant au 7-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite et en retrait.

7-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8-2 Cas particulier :

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction).

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.

8-3 Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,

- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie du terrain.

9-2 Les dispositions figurant aux 9-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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 . Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

11-2. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-3. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6. D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

11-7. Les clôtures

11-7-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille,
- un mur en pierre,
- en respectant les dispositions ci-après.

Un mur bahut surmonté d'une grille. La clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, les boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, canisse, etc...est interdite.

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. La couleur des portes et des portails devra être en harmonie avec celle de la construction⁹.

L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

Une place par logement,

Une place par tranche de 75 m² de **surface de plancher**.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

⁹ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher** dans la limite de 50% de la **surface de plancher** existante avant le commencement des travaux.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

12-3. Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

b) Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la **surface de plancher** de la construction.

c) Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 3 chambres,

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4. Pour les constructions à usage d'atelier ou de dépôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la **surface de plancher**.

12-5. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager,

sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50m.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 40% minimum de leur superficie.

13-2. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC. 14 - Coefficient d'Occupation du Sol C.O.S. ou surface de plancher maximale autorisée

14-1 Le COS est fixé à 0,40.

14-2 Les dispositions figurant au 14-1 et 14-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-3 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date d'application du présent règlement et depuis moins de 10 ans il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisées sur le terrain d'origine.

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

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UD 2,
 - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UD 2.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UD 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes¹⁰.

¹⁰ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

ARTICLE UD 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m².

Rappels

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les façades en vis à vis de la voie doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Si elles sont édifiées en retrait la continuité bâtie en rez-de-chaussée doit être assurée par un mur, un portail ou des éléments bâtis.

6-2 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble (voir croquis).

6-3 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.

Dans ces cas, la largeur de la marge séparative est celle définie au 7-2 ci-dessous.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres (voir croquis dans l'introduction).

Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7.3 Cas particuliers:

- En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble (voir croquis).

7-4 Les dispositions figurant au 7-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite et en retrait.

7-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8-2 Cas particulier :

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction).

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.

8-3 Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

ARTICLE UD 9 – L’EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit superstructures comprises à l'exception des cheminées.

ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe du présent règlement.

11-2.Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-3.Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6. D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

11-7. Les clôtures

11-7-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille,
- un mur en pierre,
- en respectant les dispositions ci-après.

Un mur bahut surmonté d'une grille. La clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, les boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, canisse, etc...est interdite.

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. La couleur des portes et des portails devra être en harmonie avec celle de la construction¹¹.

L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

¹¹ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec leur lieu d'implantation.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-11 Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

Une place et demi par logement,

Une place par tranche de 75 m² de **surface de plancher**.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher** dans la limite de 50% de la **surface de plancher** existante avant le commencement des travaux.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

12-3. Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

b) Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la Surface de plancher de la construction.

c) Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 3 chambres,

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4. Pour les constructions à usage d'atelier ou de dépôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la **surface de plancher**.

12-5. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 30% minimum de leur superficie.

13-2 Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-5 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

14-1 le COS est fixé à 0,20.

14-2 Les dispositions figurant au 14-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-3 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date d'application du présent règlement et depuis moins de 10 ans il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisées sur le terrain d'origine.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Dans la zone UG, deux sous-secteurs sont créés : UGa et UGb.

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

ARTICLE UG 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UG 2.
 - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UG 2.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UG 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes¹².

¹² Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

ARTICLE UG 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« UGa :

- Sont autorisés les aménagements, surélévations et extensions des constructions à usage de logements dans une limite de 70 m² de **surface de plancher**, dans le respect de l'architecture existante¹³.

- Sont autorisées les annexes des constructions à usage d'habitation (abris de jardin) dans la limite de 6 m² par logement.

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc...

 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m².

Rappels

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

¹³ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UG 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d’eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement :

A l’intérieur d’une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L’évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d’eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu’une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l’objet d’un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l’infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l’aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d’assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d’insuffisance ou d’absence de réseau d’assainissement, un dispositif d’assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UG 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règles générales :

UGa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres.

UGb : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 2 mètres.

6-2 Règles particulières:

UGa : Les dispositions figurant au 6-1 ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement.

UGa et UGb : Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, les dispositions du 7-2 s'appliquent.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

UGa : Les annexes des constructions à usage d'habitation (abris de jardin)¹⁴ : Retrait minimum d'un mètre.

Surélévation : Dans le prolongement ou en retrait de la construction existante. Retrait de 8 m minimum en cas de réalisation d'ouverture créant des vues directes.

Extension :

- Façades situées dans le prolongement de la construction existante (en limite ou en retrait) : elles s'implantent en respectant l'implantation de la construction. Toutefois aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée à moins de 8 m de la limite séparative en vis-à-vis.
- Façades non situées dans le prolongement de la construction existante : elles s'implantent à 2,50 m minimum de la limite s'il n'y a pas d'ouverture créant des vues directes et à 8 m minimum de la limite s'il y a des ouvertures créant des vues directes.

UGb : Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8m.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouvertures sur une construction existante créant des vues directes.

7-3 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

ARTICLE UG 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

¹⁴ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

8-2 Cas particulier :

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction).

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.

8-3 Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

ARTICLE UG 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

UGa : L'emprise au sol est limitée par l'application des dispositions de l'article UG 2.

UGb : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

9-2 Cas particulier :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (gainés de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

10-2 « Règles générales :

UGa¹⁵ :

- Les annexes des constructions à usage d'habitation (abris de jardin) : la hauteur est limitée à 3 m maximum.
- Surélévation: la hauteur est limitée à la hauteur maximale de la construction existante + 1 mètre.
- Extension : la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout et 10 m au faîtage.

UGb : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit superstructures comprises à l'exception des cheminées.

ARTICLE UG 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe du présent règlement.

¹⁵ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

11-2. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-3. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6. D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

Dans la zone UGa uniquement¹⁶ :

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

11-7. Les clôtures

11-7-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

¹⁶ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Dans la zone UGa uniquement :

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille,
- un mur en pierre,
- en respectant les dispositions ci-après.

Un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, canisse, etc...est interdite.

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. La couleur des portes et des portails devra être en harmonie avec celle de la construction¹⁷. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec leur lieu d'implantation.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-11 Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

¹⁷ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

Une place et demi par logement,

Une place par tranche de 75 m² de **surface de plancher**.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher** dans la limite de 50% de la **surface de plancher** existante avant le commencement des travaux.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

12-3. Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

b) Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la **surface de plancher** de la construction.

c) Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 3 chambres,

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4. Pour les constructions à usage d'atelier ou de dépôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la **surface de plancher**.

12-5. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

12-6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 30% minimum de leur superficie.

13-2 Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-5 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1

UGa : Il n'est pas fixé de COS.

UGb : le COS est fixé à 0,40.

14-2 En zone UGb, les dispositions figurant au 14-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-3 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date d'application du présent règlement et depuis moins de 10 ans il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisées sur le terrain d'origine.

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

ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UH 2.
 - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UH .2.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UH2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes¹⁸.

¹⁸ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

ARTICLE UH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat dans la limite de 200 m² de **surface de plancher**.

Rappels

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UH 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Les façades en vis à vis de la voie doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 m.

6-2 En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble (voir croquis).

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales :

1) Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m :

La construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives latérales.

2) Terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 m :

La construction est autorisée :

- a) Jusqu'à l'une des limites séparatives latérales.
- b) En retrait de ces limites.

Le choix de cette limite et la distance par rapport à l'alignement pourront être imposés afin de permettre le groupement de plusieurs constructions dans le cas où il apparaîtrait souhaitable d'harmoniser les implantations avec celles des constructions voisines existantes ou futures.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction).¹⁹

Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

¹⁹ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel.

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-2 Cas particuliers:

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

7-3 Cas des bâtiments annexes:

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale, non destinés à l'habitation, peuvent être implantés sur les limites séparatives, à condition :

- que leur hauteur à l'égout soit inférieure à 2,60 m,
- qu'ils ne présentent pas une longueur supérieure à 6 m au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle ils sont implantés.

La règle générale s'applique aux bâtiments annexes implantés en retrait des limites séparatives.

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-4 Les dispositions figurant aux 7-1 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite et en retrait.

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

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

8-2 Cas particulier :

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction).

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.

8-3 Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,

- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

ARTICLE UH 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UH 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit superstructures comprises à l'exception des cheminées.

10-3 Extension des constructions existantes : Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m au sommet de l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées.

ARTICLE UH 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe du présent règlement.

11-2.Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-3.Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6. D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

11-7. Les clôtures

11-7-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille,
- un mur en pierre,
- en respectant les dispositions ci-après.

Un mur bahut surmonté d'une grille. La clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, les boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, canisse, etc...est interdite.

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. La couleur des portes et des portails devra être en harmonie avec celle de la construction²⁰.

L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

²⁰ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementés, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec leur lieu d'implantation.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-11 Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

Une place par logement,

Une place par tranche de 75 m² de **surface de plancher**.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher** dans la limite de 50% de la **surface de plancher** existante avant le commencement des travaux.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

12-3. Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

b) Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la Surface de plancher de la construction.

c) Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 3 chambres.

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4. Pour les constructions à usage d'atelier ou de dépôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la **surface de plancher**.

12-5. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6.La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7.En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement..
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UH13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 80 m² de terrain nu. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 70% minimum de leur superficie.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-5 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - Coefficient d'occupation du sol

14-1 Le COS est fixé à 0,20.

14-2 Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-3 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date d'application du présent règlement et depuis moins de 10 ans il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisées sur le terrain d'origine.

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

ARTICLE UP 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UP 2.
 - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UP 2.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UP 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes²¹.

²¹ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

ARTICLE UP 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m²

Rappels

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UP 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d’eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement :

A l’intérieur d’une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L’évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d’eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu’une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l’objet d’un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l’infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l’aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d’assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d’insuffisance ou d’absence de réseau d’assainissement, un dispositif d’assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 m.

6-2 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 : Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.

Dans ces cas, la largeur de la marge séparative est celle définie au 7-2 ci-dessous.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.

7-3 Les dispositions figurant au 7-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite et en retrait.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.

ARTICLE UP 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

9-2 Les dispositions figurant aux 9-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UP 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit superstructures comprises à l'exception des cheminées²².

ARTICLE UP 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION

²² Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe du présent règlement.

11-2.Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-3.Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5.Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6.D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

11-7. Les clôtures

11-7-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille,
- un mur en pierre,
- en respectant les dispositions ci-après.

Un mur bahut surmonté d'une grille. La clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, les boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant

au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, canisse, etc...est interdite.

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. La couleur des portes et des portails devra être en harmonie avec celle de la construction²³.

L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec leur lieu d'implantation.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-11 Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que

²³ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

Une place et demi par logement,

Une place par tranche de 75 m² de **surface de plancher**.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher** dans la limite de 50% de la **surface de plancher** existante avant le commencement des travaux.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

12-3. Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

b) Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la Surface de plancher de la construction.

c) Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 3 chambres.

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4. Pour les constructions à usage d'atelier ou de dépôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la **surface de plancher**.

12-5. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UP 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 30% minimum de leur superficie.

13-2 Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - Coefficient d'occupation du sol

14-1 Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

ARTICLE UI 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article UI 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes²⁴.

ARTICLE UI 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

²⁴ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des établissements.

Rappels

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m. Cette largeur minimale est fixée à 10 mètres pour la nouvelle voie desservant la zone d'activités du Centre d'Énergie Atomique (CEA) ainsi que le site de l'entreprise Vitakraft.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UI 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de l'alignement. Cette distance est portée à 12 mètres pour les constructions implantées en vis-à-vis de la RD 116.

6-2 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales :

Lorsque les limites séparatives sont situées à l'intérieur de la zone UI ; les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

7-2 Règles particulières :

Lorsque les limites séparatives correspondent à une limite entre la zone UI et une autre zone, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7-3 Les dispositions figurant aux 7-1 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite et en retrait.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus basse.

ARTICLE UI 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UI 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m superstructures comprises. Toutefois, pour les constructions implantées le long de la RD 116, la hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres dans une bande de 75 mètres à partir de l'axe de la voie.

ARTICLE UI 11 – L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe du présent règlement.

11-2.Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-3.Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4.Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures²⁵.

11-5. Les clôtures

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

70

11-6. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

²⁵ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

11-7 Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des établissements, il est imposé 2 places de stationnement par logement.

12-2. Pour les autres catégories de constructions, les règles seront fixées en fonction des besoins nécessaires, notamment en fonction de l'activité de l'établissement²⁶.

12-3. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu

²⁶ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-6 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

71

12-7 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 50% minimum de leur superficie.

Les aménagements des espaces paysagés en bordure de la RD 116 doivent faire l'objet d'une attention particulière, grâce notamment à la plantation d'arbres et à la qualité du traitement paysagé dans son ensemble.

121

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-5 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

.

14-1 Le COS est fixé à 0,80.

14-2 Les dispositions figurant au 14-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

14-3 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date d'application du présent règlement et depuis moins de 10 ans il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisées sur le terrain d'origine.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation effective des équipements nécessaires. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'équipements et de logements dans un cadre paysager dans le respects des orientations d'aménagement particulières retenues.

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

Les aménagements d'espaces publics sous réserve de respecter les orientations d'aménagement particulières fixées pour la zone.

II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait.

ARTICLE AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait.

ARTICLE AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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.

ARTICLE AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ

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

ARTICLE AUJ 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article AUJ 2.
 - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article AUJ .2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat et de commerces.
- Les constructions à usage d'équipements.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article AUJ 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes²⁷.

ARTICLE AUJ 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

²⁷ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des modes d'occupation des sols autorisés dans la zone.

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des établissements.

Rappels

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE AUJ 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la

réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE AUJ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet.

ARTICLE AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au minimum de l'alignement.

6-2 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AUJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2 Les dispositions figurant aux 7-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite et en retrait.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus basse.

ARTICLE AUJ 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles sous réserve de respecter les entités paysagères.

ARTICLE AUJ 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m superstructures comprises.

ARTICLE AUJ 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe du présent règlement.

11-2.Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-3.Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4.Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-5.D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

11-6.Les clôtures

11-6-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-6-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-6-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-7 Les écrans pare-vue :

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-4, 11-5 et 11-6 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-8 Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-9. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

13-6 Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE AUJ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des établissements, il est imposé 2 places de stationnement par logement.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

12-3. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement..

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-6 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

12-7 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE AUJ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 50% minimum de leur superficie.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-5 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ 14 - Coefficient d'occupation du sol

14-1 Le COS est fixé à 0,30.

14-2 Les dispositions figurant au 14-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

14-3 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date d'application du présent règlement et depuis moins de 10 ans il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisées sur le terrain d'origine.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL²⁸

La zone AUL comprend une zone AULe qui correspond au futur secteur d'équipements sportifs ainsi qu'au futur groupe scolaire situé sur le site de la Croix de l'Orme.

I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AUL : les types d'occupation ou d'utilisation des sols non visés à l'article AUL2.

Dans la zone AULe : Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes,
Les constructions à usage d'activités commerciales, industrielles.

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

Dans la zone AUL :

Sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :

- les constructions et installations à usage d'éducation,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

L'opération doit concerner la totalité de la zone.

Dans la zone AULe : les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

²⁸ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes . Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE AUL 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE AUL 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUL 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 7 mètres au moins de l'axe des voies.

ARTICLE AUL 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone AUL : toute construction nouvelle devra s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 mètres.

Dans la zone AULe : les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait, avec un minimum de 1 mètre. Toutefois, pour les constructions à caractère scolaire la distance ne pourra pas être inférieure à 3.5 mètres.

ARTICLE AUL 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur la plus élevée d'entre eux ; cette distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE AUL 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Dans la zone AUL :~~ sans objet.

~~Dans la zone AULe : l'emprise au sol des constructions est fixée à 50%.~~

ARTICLE AUL 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AUL : sans objet.

Dans la zone AULe : la hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres. Toutefois, pour les constructions à caractère scolaire, la hauteur est fixée à 10 mètres.

ARTICLE AUL 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions ou installations doivent être particulièrement étudiées de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

ARTICLE AUL 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

Une place par logement,

Une place par tranche de 75 m² de **surface de plancher**.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de **surface de plancher**.

12-3. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-5.En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement..

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-6 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la **surface de plancher**.

12-7 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE AUL 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Dans la zone AUL :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 30% minimum de leur superficie.

Dans le secteur AULe :

Sans objet.

13-2 Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-4

Dans la zone AUL les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

Dans le secteur AULe :

Sans objet.

III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation EDF,
- Stations de relevage,
- Réseaux.

ARTICLE UM 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol de toute nature, non visées à l'article UM2, en particulier les constructions à usage d'habitation non liées aux activités définies à l'article UM2.

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

- les constructions, installations et travaux divers de toute nature, nécessaires à l'exercice des activités militaires ou para-militaires.

- les logements de fonction,

- les postes de transformation EDF,

- Les stations de relevage,

- Les réseaux.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls seront autorisés les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UM 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UM 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UM 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, soit en retrait.

Pour les constructions à usage de logement, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction.

ARTICLE UM 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Pour les constructions à usage de logement, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction.

ARTICLE UM 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations visées à l'article UM 2 doit respecter les impératifs techniques liés au fonctionnement des installations.

Lorsque deux constructions à usage de logement sont implantées sur une même propriété, la ou les constructions à usage de logement doivent être implantées par rapport à l'autre selon une marge de retrait au moins égale à sa hauteur.

ARTICLE UM 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UM 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

ARTICLE UM 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UM 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations visées à l'article UM2 et doit être réalisé en dehors de la voie publique.

ARTICLE UM 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parties boisées doivent être préservées.

III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont interdites à l'exception des dispositions figurant à l'article A2.

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux et d'industrie et d'entrepôts,
- les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les carrières,
- les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes²⁹.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'une demi SMI (Surface Minimum d'Installation) minimum.
- Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de la zone.
- Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L 111-1-4, les dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitations agricoles.

Classement des infrastructures de transport :

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.ans les bandes d'isolement acoustique de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

²⁹ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d’eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement :

A l’intérieur d’une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L’évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d’eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu’une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l’objet d’un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l’infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l’aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d’assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d’insuffisance ou d’absence de réseau d’assainissement, un dispositif d’assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'alignement.

6-2 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

7-1 Les constructions doivent être implantées à 6 mètres de la limite séparative.

7-2 En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

7-3 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m au faîtage.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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 . Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

11-2.Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages .

11-3.Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5.Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaing, brique est interdit.

11-6.D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

11-7.Les clôtures

11-7-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

La hauteur des portails n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-8 Les écrans pare-vue :

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Dans la zone N, quatre sous-secteurs sont créés : N1, N2, N3 et N4.

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

N et N1 : Sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion de la forêt.

N1*, N2, N3 et N4 : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles mentionnées à l'article 2³⁰.

ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions autorisées sous conditions sont les suivantes :

N et N1 : les constructions de toutes natures, les installations et les dépôts directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre des emprises ferroviaires liées à la servitude T1.

N1* : Les constructions et installations nécessaires à la réhabilitation du Château de Bruyères.

N2 : Les installations à vocation agricole, de loisirs, sportive ou d'hébergement hôtelier s'inscrivant dans le cadre du haras de Bel Air³¹.

N3 : A l'intérieur de ces secteurs, est autorisée à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, l'extension des constructions existantes jusqu'à 20 % de la **surface de plancher** bâtie à la date d'approbation du PLU (une seule extension de la construction sera autorisée).

N4 : Les installations et aménagements à vocation de parc de stationnement de surface et paysager.

³⁰ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

³¹ Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2007

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de **surface de plancher** projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d’eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement :

A l’intérieur d’une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l’objet d’une demande d’autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe.

L’évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d’eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu’une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l’objet d’un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Écoulement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l’infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l’aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d’assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d’insuffisance ou d’absence de réseau d’assainissement, un dispositif d’assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

N : La zone est inconstructible, en conséquence les dispositions de cet article sont sans objet.

N1 : Le retrait actuel des implantations est maintenu.

N2 : Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 10 m.

N3 et N4 : Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 3 m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone autre que la zone N, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.
Dans ces cas, la largeur de la marge séparative est celle définie au 7-2 ci-dessous.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

En cas de retrait, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N : Sans objet.

N1 : L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.

N2 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

N3 : L'emprise au sol des constructions est limitée à l'application des dispositions de l'article 2.

N4 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage pour les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments agricoles autorisés pour lesquels, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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 . Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

11-2.Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

11-3.Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5.Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation;

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6.D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

11-7.Les clôtures

11-7-1 Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en

maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

La hauteur des portails n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

11-8 Les écrans pare-vue :

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

Une place par logement,

Une place par tranche de 75 m² de **surface de plancher**.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demie place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12-2. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 - 5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-5 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension ne dépassant pas 25 m² de **surface de plancher**, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

12-6 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 70% minimum de leur superficie.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.