



Commune du Plessis-Boucharde

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Dossier de modification n°5 du PLU
Règlement modifié

Dossier approbation par délibération du
Conseil Municipal en date du 14 mars 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2012
PLU modifié par délibération du Conseil Municipal le 12 septembre 2013, le 9 avril 2015, le 2 mars 2017 et le 27 septembre 2018.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	24
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF	38
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG	48
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH	64
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI	78
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	104
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUF	110
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH	120
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUI	132
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	142
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	152
GLOSSAIRE et DÉFINITIONS	158

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal du Plessis Bouchard.

Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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 participeront ainsi au financement des équipements.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 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. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.
- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :
 - L 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
 - L 424-1 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - L 111-23 relatif à la réalisation de réseaux
 - L 111-6 et L.111-7 relatif aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Prévention du risque d'inondation pluviale

Dans les zones traversées par un axe d'écoulement des eaux pluviales, identifié sur le document graphique, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans les secteurs agricoles (A) ou naturels (N) éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les

extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangars, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation ».

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- Dans les secteurs urbains ou situées à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Certains travaux peuvent cependant faire exception à ces prescriptions, il s'agit :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des opérations d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction, lorsqu'ils précisent dans une notice ou l'étude d'impact comportant un volet hydraulique, les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

- des constructions situées en aval d'ouvrages publics ou privés dont la réalisation a eu pour objet ou pour effet de supprimer le risque d'inondation pluviale sur le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'utilisation du sol.

Prévention du risque de mouvements de terrain

Dans les zones concernées par le risque de mouvements de terrain, secteurs argileux identifiés dans l'annexe 7.3.c, les constructions devront respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique « Sécheresse » (annexe 7.3.c) pour terrasser et fonder un ouvrage.

ARTICLE UA1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE UA 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 150m² de surface de plancher.

2-3 Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 Dans le secteur UAb en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 20 % au minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

2-6 Dans les secteurs UAp, en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme :

- 40% minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U dans les emplacements réservés pour mixité sociale b et c.
- 30% minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U dans l'emplacement réservé pour mixité sociale d.

2-7 Dans les secteurs UAp, les constructions et modes d'occupation du sol doivent être compatibles avec les dispositions figurant dans les orientations particulières d'aménagement.
2-8 Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles soient situées en zone UAb

Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation comportant 60 logements ou plus : la collecte des déchets doit se faire par la mise en place de bornes de collecte enterrées, et un local « encombrants » doit être aménagé.

Article UA 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UA 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

- **En zones UA et dans les secteurs UAb, UAc, UAp** : le retrait est au minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement, Toutefois une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement par des bâtiments en bon état, ou des clôtures respectant les dispositions figurant à l'article UA11.
- **Dans le secteur UAa** : le retrait est au minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement. Les clôtures doivent respecter les dispositions figurant à l'article UA11.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Article UA 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

7-1-1 En zone UA tous secteurs

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait en application des dispositions figurant au **7-1-2**.

7-1-2 En cas de retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (L=H) avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de **2,50 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vue directe.

7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m² dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de plus de 15 m² doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

7-2-5 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la hauteur de la façade ($L=H$) avec un minimum de **4 mètres**.

7-2-6 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UA 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Règles particulières

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est :

- Soit de **2 mètres**
- Soit nulle (**0 mètre**)

La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

8-2-3 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à la hauteur (L=H) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

ARTICLE UA 9

L'emprise au sol des constructions

9-1 En zone UA et dans les secteurs UAa, UAc, UAp : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

9-2 Dans le secteur UAb : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **70 %** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

En zone UA et dans les secteurs UAc et UAp la hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **13 mètres** au faîtage.

Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.

Dans le secteur UAb, la hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **15 mètres** au faîtage.

10-3 Règles particulières

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UA 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles côté rue.

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-2 Les éléments techniques

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.
Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein enduit ou en pierres apparentes appareillées,
- d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé, d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

ARTICLE UA 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation

- **En zone UA et dans les secteurs UAa, UAc, UAp** : 1,8 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement.
- **Dans le secteur UAb** : 1,5 place par logement.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) à condition que :

a) il ne soit pas créé plus de 20m² de surface de plancher.

ou

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

ARTICLE UA 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UC1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE UC 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 150m² de surface de plancher.

2-3 Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 Dans le secteur UCb délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

Article UC 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE UC 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation comportant 60 logements ou plus : la collecte des déchets doit se faire par la mise en place de bornes de collecte enterrées, et un local « encombrants » doit être aménagé.

Article UC 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UC 6**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale**

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait.

Le retrait doit respecter les dispositions suivantes :

- **En zones UC et dans le secteur UCb** : le retrait est au minimum de **6 mètres** par rapport à l'alignement,
- **Dans le secteur UCa** : le retrait est au minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Article UC 7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. Toutefois Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 mètres.

Le retrait doit respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($L=H$) avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de **2,50 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vue directe.

7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m² dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de plus de 15 m² doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

7-2-5 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la hauteur de la façade (L=H) avec un minimum de **4 mètres**.

7-2-6 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UC 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à **10 mètres**.

8-2 Règles particulières

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est :

- Soit de **2 mètres**
- Soit nulle (**0 mètre**)

La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

8-2-3 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance égale au minimum à **10 mètres** de la façade en vis à vis.

ARTICLE UC 9

L'emprise au sol des constructions

9-1 En zone UC et dans le secteur UCa : l'emprise au sol des constructions de toute nature n'est pas réglementée.

9-2 Dans le secteur UCb : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UC 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

En zone UC la hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère).

Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère).

Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère).

10-3 Règles particulières

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UC 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles coté rue.

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un barreaudage vertical d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein enduit ou en pierres apparentes appareillées,
- d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

11-5 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Les arbres doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UC 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,8 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

▪ La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) à condition que :

a) il ne soit pas créé plus de 20m² de surface de plancher.

ou

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- **70 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Les arbres doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UC 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UF**

La zone **UF** correspond aux secteurs d'équipements de la commune.

La zone **UF** comprend un secteur **UFa**, correspondant au site de la déchetterie.

Plan de délimitation

ARTICLE UF1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, excepté dans le secteur **UFa**.

ARTICLE UF 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article UF 3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE UF 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Article UF 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UF 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à **1 mètre**.

6-2 Règles particulières

Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

6-3 Implantation par rapport aux autoroutes

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60m².

Article UF 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

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

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à **1 mètre**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UF 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UF 9

L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UF 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère).

10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur totale de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

ARTICLE UF 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel: En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles coté rue.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UF 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation et non destinés au fonctionnement de l'équipement public doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

ARTICLE UF 14 : **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

La zone **UG** concerne des quartiers mixtes à destination principalement d'habitat généralement sous forme de maisons individuelles (individuel pur ou individuel groupé).

La zone **UG** comprend un secteur **UGa**, correspondant à l'ancienne ZAC Charles de Gaulle, et un secteur **UGb** rue Gabriel Péri.

Plan de délimitation



ARTICLE UG1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt, d'hébergement hôtelier
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE UG 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 Les constructions à destination de bureaux à condition que leur superficie n'excède pas 120m² de surface de plancher.

2-3 Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles soient situées en vis-à-vis de la chaussée Jules César.

2-4 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-5 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article UG 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **3,5 mètres** minimum.

ARTICLE UG 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation comportant 60 logements ou plus : la collecte des déchets doit se faire par la mise en place de bornes de collecte enterrées, et un local « encombrants » doit être aménagé.

Article UG 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

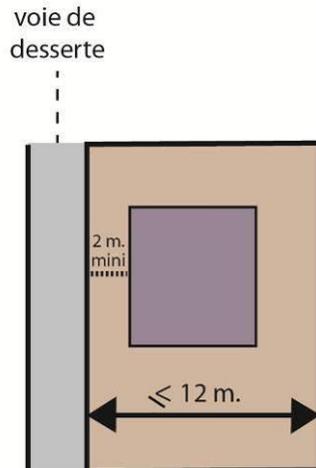
ARTICLE UG 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

- **En zone UG** les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **4 mètres**,

Pour les terrains desservis par une voie en impasse et qui ont une profondeur inférieure ou égale à 12 mètres par rapport à la voie de desserte, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **2 mètres**.



Toutefois, les constructions ou partie de construction dont le rez-de-chaussée est à destination de commerce ou d'artisanat peuvent s'implanter à l'alignement en vis-à-vis de la chaussée Jules César. Lorsque le terrain est situé à un angle de rue un retour de 8 mètres linéaires au maximum est également autorisé à l'alignement de la rue formant l'angle avec la Chaussée Jules César.

- **Dans le secteur UGa** les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-3 Implantation par rapport aux autoroutes

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60m².

Article UG 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

7-1-1 Terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012)

Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 20 mètres

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives en application des dispositions figurant au **7-1-3**.

Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 14 mètres et inférieure à 20 mètres

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les constructions en retrait par rapport aux limites séparatives doivent respecter les dispositions figurant au **7-1-3**.

Si la largeur du terrain est inférieure à 14 mètres

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales et peuvent s'implanter sur les deux limites. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les constructions en retrait par rapport aux limites séparatives doivent respecter les dispositions figurant au **7-1-3**.

7-1-2 Dans la zone UG, excepté le secteur UGb : Terrain issu d'une division après la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012)

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives en application des dispositions figurant au **7-1-3**.

Dans le secteur UGb : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2,50 mètres** en vis-à-vis de l'emprise publique identifiée sur le document graphique.

7-1-3 En cas de retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($L=H$) avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de **2,50 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vue directe.

7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m² dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de plus de 15 m² doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Les piscines découvertes

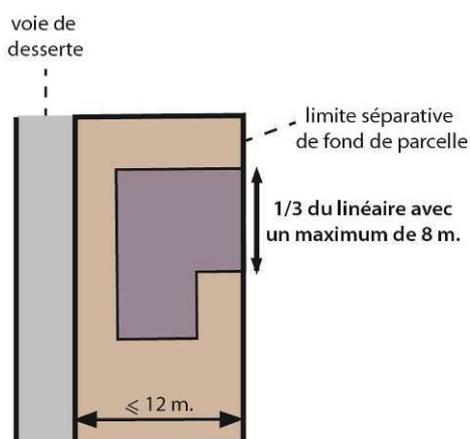
Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

7-2-5 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la hauteur de la façade ($L=H$) avec un minimum de **4 mètres**.

7-2-6 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-7 Pour les terrains desservis par une voie en impasse et qui ont une profondeur inférieure ou égale à 12 mètres par rapport à la voie de desserte, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur la limite séparative du fond de parcelle à condition que la partie du bâtiment implantée sur la limite n'excède pas **1/3 du linéaire** avec un maximum de **8 mètres**.



ARTICLE UG 8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **8 mètres**.

8-2 Règles particulières

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est :

- Soit de **2 mètres**
- Soit nulle (**0 mètre**)

La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

8-2-3 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à **8 mètres** de la façade en vis à vis.

ARTICLE UG 9**L'emprise au sol des constructions**

9-1 l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

9-2 Terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) : une emprise au sol de 80m² est admise pour toute unité foncière.

ARTICLE UG 10**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.

10-3 Règles particulières

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UG 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-24-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles coté rue.

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-2 Les éléments techniques

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Par ailleurs, en vis-à-vis de la Chaussée Jules César, la création de mur plein est autorisée.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein enduit ou en pierres apparentes appareillées,
- d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

ARTICLE UG 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement dont une couverte au minimum.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal

(proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) à condition que :
 - a) il ne soit pas créé plus de 20m² de surface de plancher.
 - ou
 - b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- **70 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

ARTICLE UG 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UH**

La zone **UH** correspond au site de la grande propriété donnant sur la rue Charles de Gaulle.

Plan de délimitation



ARTICLE UH1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination de commerces ou d'artisanat,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE UH 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Les constructions à destination de bureaux à condition que leur superficie n'excède pas 120m² de surface de plancher.

2-3 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article UH 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE UH 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation comportant 60 logements ou plus : la collecte des déchets doit se faire par la mise en place de bornes de collecte enterrées, et un local « encombrants » doit être aménagé.

Article UH 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UH 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **4 mètres**,

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Article UH 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum de **10 mètres**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m² dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de plus de 15 m² doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

7-2-5 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec un minimum de **10 mètres**.

7-2-6 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UH 8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **15 mètres**.

8-2 Règles particulières

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est :

- Soit de **2 mètres**
- Soit nulle (**0 mètre**)

La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

8-2-3 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à **15 mètres** de la façade en vis à vis.

ARTICLE UH 9**L'emprise au sol des constructions**

L'ensemble de la zone est identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme en conséquence, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **15 %** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UH 10**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.

10-3 Règles particulières

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UH 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles côté rue.

11-2 Les éléments techniques

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.
Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein enduit ou en pierres apparentes appareillées,
- d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-5 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Les arbres doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UH 12**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****12-1-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement dont une couverte au minimum.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) à condition que :

a) il ne soit pas créé plus de 20m² de surface de plancher.

ou

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

L'ensemble de la zone est identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et délimité par le tireté  , en conséquence les prescriptions en matière d'espace verts et paysagers sont renforcées et précisées au 13.2.1.

Au titre du même article, des secteurs paysagers inconstructibles sont également identifiés sur le plan de zonage par le graphisme  . A l'intérieur de ces secteurs, les dispositions du 13.3 s'appliquent.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **70 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- **80 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme délimités par un hachuré  sont inconstructibles. Les arbres doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UH 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UI**

La zone **UI** correspond aux zones industrielles existantes dans le territoire du Plessis-Bouchard.

Plan de délimitation



ARTICLE UI1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE UI 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article UI 3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE UI 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Article UI 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UI 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions nouvelles doivent en retrait à un minimum de **6 mètres**.

6-2 Règles particulières

Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

6-3 Implantation par rapport aux autoroutes

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60m².

Article UI 7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale**

7-1-1 Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois lorsque la limite séparative constitue une limite avec les zones UG et AUH le retrait est obligatoire en application des dispositions fixées au 7-1-2.

7-1-2 En cas de retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (L=H) avec un minimum de **4 mètres**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UI 8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **4 mètres**.

ARTICLE UI 9**L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **60 %** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UI 10**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère).

10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur totale de la construction existante après travaux ne dépasse pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

ARTICLE UI 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2,2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE UI 12**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****12-1-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'industrie, de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **20 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

ARTICLE UI 14 :
Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UP 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE UP 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 Les constructions à destination de bureaux à condition que leur superficie n'excède pas 120m² de surface de plancher.

2-3 Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition d'être située en secteur UPa.

2-4 Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-5 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 Dans le secteur UPb, les constructions et modes d'occupation du sol doivent être compatibles avec les dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2-7 Dans le secteur UPb, en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

Article UP 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE UP 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Dispositions particulières pour le secteur UPb : la collecte des déchets doit se faire par la mise en place de bornes de collecte enterrées.

Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation comportant 60 logements ou plus : la collecte des déchets doit se faire par la mise en place de bornes de collecte enterrées, et un local « encombrants » doit être aménagé.

Article UP 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UP 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

- Dans le secteur **UPa**, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait, il est au minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement,
- Dans le secteur **UPb**, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait, le retrait est au minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Article UP 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait en application des dispositions figurant ci-après.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($L=H$) avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de **2,50 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vue directe.

7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m² dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de plus de 15 m² doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

7-2-5 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec un minimum de **10 mètres**.

7-2-6 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UP 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **8 mètres**.

8-2 Règles particulières

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est :

- Soit de **2 mètres**
- Soit nulle (**0 mètre**)

La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

8-2-3 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à **15 mètres** de la façade en vis à vis.

ARTICLE UP 9

L'emprise au sol des constructions

- Dans le secteur **UPa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **70 %** de la superficie totale du terrain.
- Dans le secteur **UPb**, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UP 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

- Dans le secteur **UPa**, la hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **15 mètres** au faîtage.
- Dans le secteur **UPb**, la hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.

10-3 Règles particulières

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UP 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles côté rue.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.
Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein enduit ou en pierres apparentes appareillées,
- d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

ARTICLE UP 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation

- **Dans le secteur UPa** : 1,8 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement.
- **Dans le secteur UPb** : 2 places par logement dont une couverte au minimum.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) à condition que :

a) il ne soit pas créé plus de 20m² de surface de plancher.

ou

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- **70 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

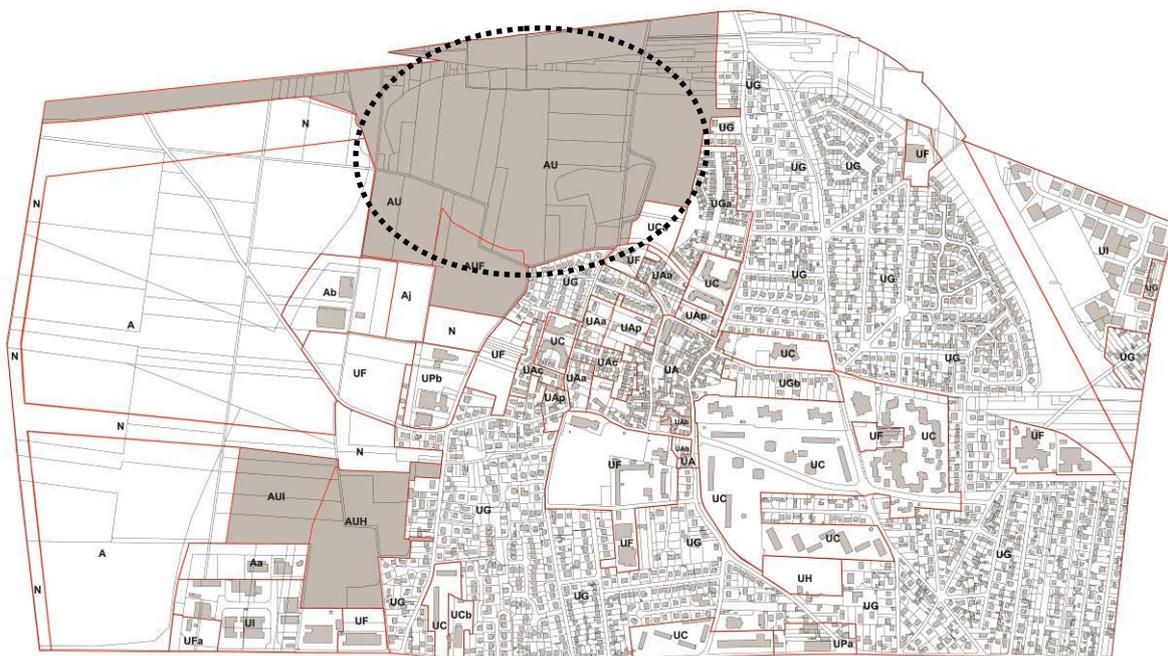
ARTICLE UP 14 : **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AU**

La zone **AU** est un secteur d'urbanisation future non ouvert. Elle correspond au projet de la ZAC du Bois Servais.

Plan de délimitation



ARTICLE AU 1 : **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions de toute nature,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE AU 2 : **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementé.

Article AU 3 : **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 : **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

Non réglementé.

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**

6-1 Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Implantation par rapport aux autoroutes

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les

extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement. Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m².

ARTICLE AU 7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent en retrait de **4 mètres** au minimum de toutes les limites séparatives.

ARTICLE AU 8 :**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 :**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 :**La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

Rappel : Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE AUF1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE AUF 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2-2 Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article AUF 3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE AUF 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Article AUF 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE AUF 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à **1 mètre**.

Article AUF 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

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

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à **1 mètre**.

7-2 Règles particulières

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE AUF 8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

ARTICLE AUF 9**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

ARTICLE AUF 10**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère).

ARTICLE AUF 11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

- **Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

11-2 Les éléments techniques

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE AUF 12**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****12-1-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUF 13 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales**13-2-1 Les espaces libres**

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation et non destinés au fonctionnement de l'équipement public doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

ARTICLE AUF 14 :**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE AUH1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination de commerces ou d'artisanat
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE AUH 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2-2 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-3 Les constructions à destination de bureaux à condition que leur superficie n'excède pas 120m² de surface de plancher.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 En application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 40% au minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

Article AUH 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE AUH 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation comportant 60 logements ou plus : la collecte des déchets doit se faire par la mise en place de bornes de collecte enterrées, et un local « encombrants » doit être aménagé.

Article AUH 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

Article AUH 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **4 mètres**.

6-2 Règles particulières

Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article AUH 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

7-1-1 Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions en retrait par rapport aux limites séparatives doivent respecter les dispositions figurant au **7-1-3**.

7-1-2 En cas de retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($L=H$) avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de **2,50 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vue directe.

7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m² dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de plus de 15 m² doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 Les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

7-2-4 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la hauteur de la façade (L=H) avec un minimum de **4 mètres**.

ARTICLE AUH 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **8 mètres**.

8-2 Règles particulières

8-2-1 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

8-2-3 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être à la hauteur de la façade (L=H) avec un minimum de **8 mètres**.

ARTICLE AUH 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AUH 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.

10-3 Règles particulières

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE AUH 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes appareillées,

- d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE AUH 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement dont une couverte au minimum.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) à condition que :
 - a) il ne soit pas créé plus de 20m² de surface de plancher.
 - ou**
 - b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- **70 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

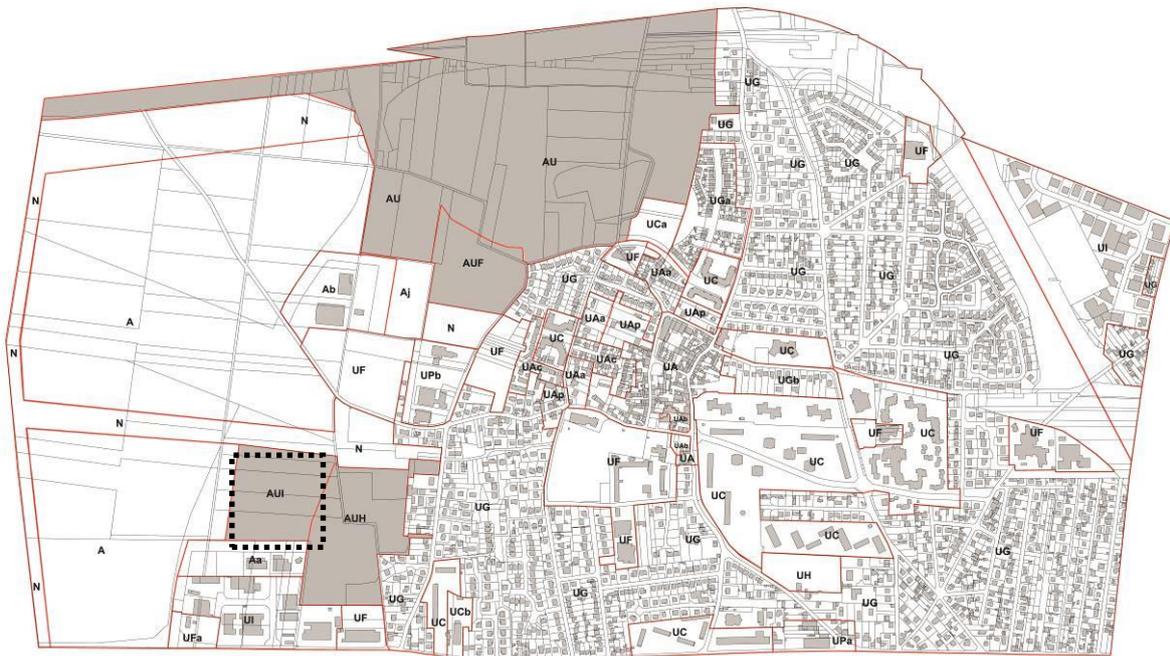
ARTICLE AUH 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **AUI**

La zone **AUI** correspond au secteur devant accueillir de nouvelles entreprises et activités.

Plan de délimitation



ARTICLE AUI1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE AUI 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2-2 Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article AUI 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE AUI 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions

permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Article AUI 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE AUI 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions doivent en retrait à un minimum de **6 mètres**.

Article AUI 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

7-1-1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois lorsque la limite séparative constitue une limite avec les zones UG et AUH le retrait est obligatoire en application des dispositions fixées au 7-1-2.

7-1-2 En cas de retrait, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (L=H) avec un minimum de **4 mètres**.

7-2 Règles particulières

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE AUI 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **4 mètres**.

ARTICLE AUI 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **60 %** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AUI 10

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère).

ARTICLE AUI 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel: En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions

peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE AUI 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'industrie, de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

ARTICLE AUI 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE A1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, l'artisanat, au commerce, au bureau,
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE A 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être strictement liées au fonctionnement des activités agricoles et d'être situées en zone **Aa**.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 Dans le secteur **Aj** :

Sont autorisées :

- Les installations et constructions à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de jardins familiaux.

2-4 Dans le secteur **Ab** :

Sont autorisées :

- Les installations et constructions à condition d'être strictement nécessaires aux activités agricoles,
- Les constructions à vocation d'habitat nécessaires aux logements de fonction et de gardiennage à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement des activités agricoles.

Article A 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

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 des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée, toutefois la réalisation de deux accès conjoints n'est pas admise (Le bateau double est interdit).

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

ARTICLE A 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Article A 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE A 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Pour les secteurs **Aa et Ab**, les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **4 mètres** par rapport à l'alignement.

Pour le secteur **Aj**, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **4 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

ARTICLE A 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
Les marges minimums de retrait des limites séparatives sont égales à **4 mètres** minimum.
En secteur **Aj**, les constructions à destination des abris de jardin s'implantent sur les limites ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

7-2-2 Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

7-2-3 Les **installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE A 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE A 9 :

L'emprise au sol des constructions

Pour le secteur **Aa**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **70 %** de la superficie totale du terrain.

En secteurs **Aj et Ab** l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **20%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE A10 :

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

10-2-1 La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut pour les constructions à destination agricoles.

10-2-2 La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage pour les autres catégories de constructions.

10-2-3 En secteurs **Ab** et **Aj**, la hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** au faîtage.

10-3 Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 27/11/2012).

ARTICLE A 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles côté rue.

11-2 Les éléments techniques

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ **Clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains ou naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Dans la zone **A** et les secteurs **Ab** et **Aj**, les clôtures doivent être très largement ajouré et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

En secteur **Aa**, les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes appareillées,
- d'un grillage,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une palissade.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Le caractère boisé doit y être maintenu et conforté.

ARTICLE A 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en

dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement dont une couverte au minimum.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

Longueur : 5 mètres,
Largeur : 2,50 mètres,
5 mètres de dégagement.

ARTICLE A 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Le caractère boisé doit y être maintenu et conforté.

ARTICLE A 14

Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs naturels du territoire communal préservés de l'urbanisation.

Plan de délimitation



ARTICLE N1**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et installations de toutes natures à l'exception de celles admises sous conditions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE N 2**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Sont autorisées uniquement les installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des espaces naturels et boisés, aux cheminements piétons, à la préservation et au développement des corridors écologiques.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article N 3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

ARTICLE N 4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

Non réglementé

Article N 5**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

ARTICLE N 6**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

Les installations autorisées à l'article 2 peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **1 mètre** par rapport à l'alignement.

6-2 Implantation par rapport aux autoroutes

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m².

ARTICLE N 7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les installations nouvelles peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **1 mètre**.

ARTICLE N 8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

ARTICLE N 9**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

ARTICLE N10**La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

ARTICLE N 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE N 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE N 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les installations autorisées doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ARTICLE N 14

Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

GLOSSAIRE et DÉFINITIONS

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 largeur de l'accès est mesurée normalement à celui-ci.

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

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé ainsi que les débords de toiture.

Aménagement dans le volume existant:

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface de plancher par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui est contiguë ou non à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

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 :

Ce sont les 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 Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 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 défrichage y est interdit.

Extension :

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol. L'extension doit rester « l'accessoire » du « principal ».

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

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

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Les installations classées :

Ce sont des équipements 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 non 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.

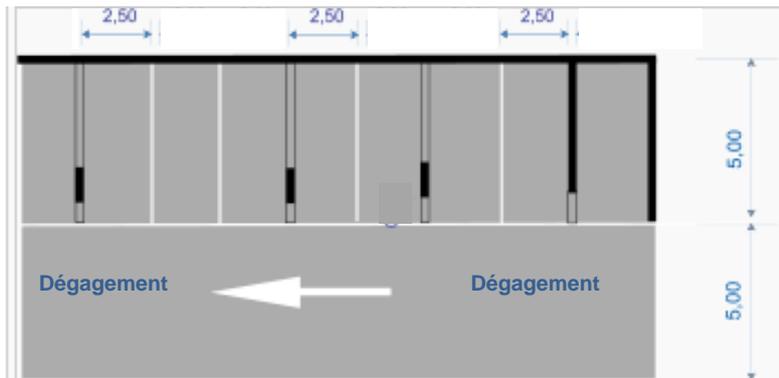
Marge de reculement :

Il s'agit de la 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 :

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration du terrain ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

Normes techniques de stationnement :



Notion d'ouvertures créant des vues directes :

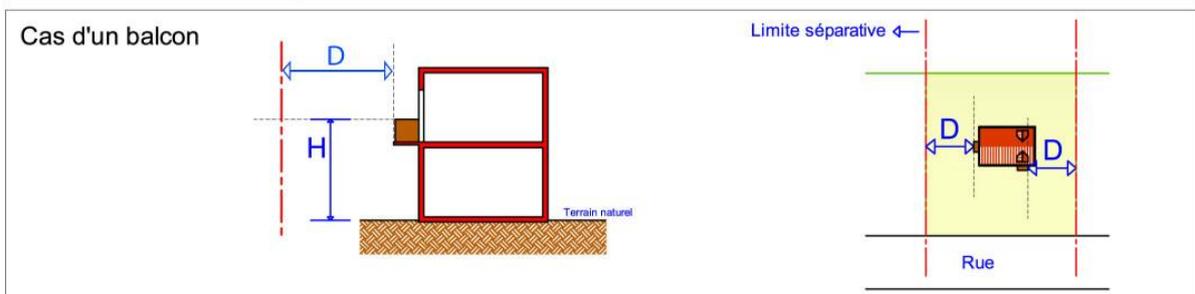
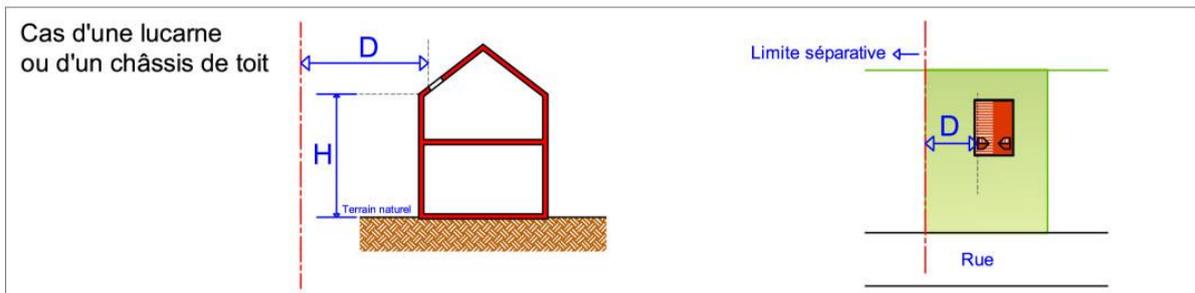
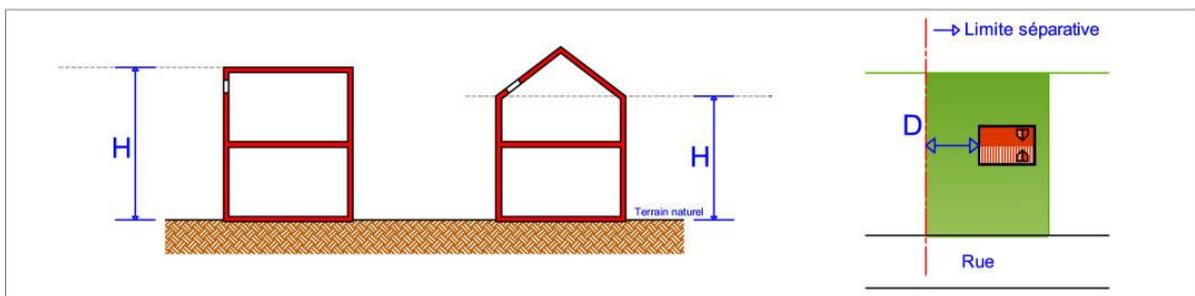
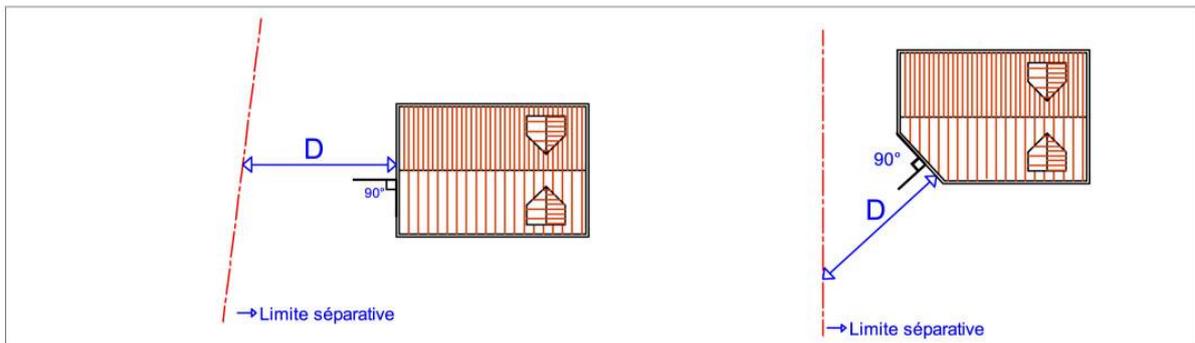
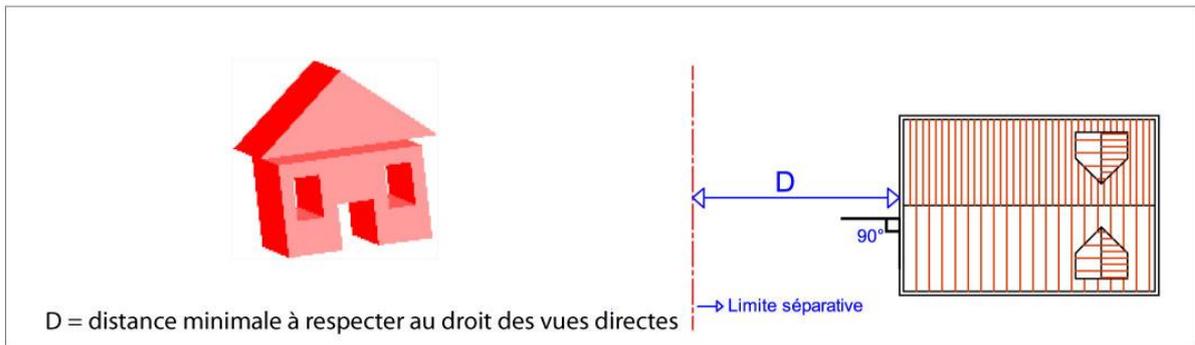
Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Service public ou d'intérêt collectif

Catégorie qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration, appartiennent à cette catégorie.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés 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 ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU (le 27/11/2012) :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (le 27/11/2012).