



PLAN LOCAL D'URBANISME DE
CARRIÈRES-SUR-SEINE
[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

LE REGLEMENT
[LA PIECE 5 DU PLU]

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 22 juillet 2013,
Approuvé par la délibération du 10 février 2014.**
Mis à jour par arrêté du 28 juin 2018.

FEVRIER 2014

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
TITRE II - CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	10
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE UA</i>	10
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	10
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	12
SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	26
TITRE II - CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	28
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE UB</i>	28
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	28
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	29
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
TITRE II - CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	42
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE UD</i>	42
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	42
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	43
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	54
TITRE II - CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG.....	56
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE UG</i>	56
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	56
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	58
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	68
TITRE II - CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	70
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE UH</i>	70
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	70
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	71
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	83
TITRE II - CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	84
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE UI</i>	84
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	84
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	85
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	92
TITRE II - CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	93
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE UM</i>	93
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	93
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	93
SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	96
TITRE II - CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV.....	97
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE UV</i>	97
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	97
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	98
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	102
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	103
TITRE III - CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	104
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE AU</i>	104
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	104
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	105
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	106
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	107
TITRE III - CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	108
<i>CARACTÈRE DES ZONES A ET AJ</i>	108
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	108

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	109
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	114
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	115
TITRE III - CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	116
CARACTÈRE DES ZONES N ET NL	116
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	116
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	118
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	122
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	124
LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	124
LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	124
LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	126
LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	126
LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE	126
DÉFINITIONS COMPLÉMENTAIRES	130

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Carrières-sur-Seine.

ARTICLE II - Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du Code de l'Urbanisme : L.110, L.111-1-1, L.111-9, L.111-10, L.121-10, L.421 et suivants-; R.111-2 ; R.111-4 ; R.111-15 ; R111-21.
2. Les servitudes d'utilité publique indiquées en annexe.
3. Les dispositions du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement concerté (ZAC),
 - les zones d'aménagement différé (ZAD).

ARTICLE III - Division du territoire en zones

a. La zone urbaine comprend les zones et les secteurs suivants

- UA,
- UB, avec un secteur UBa pour le quartier des Alouettes.
- UD,
- UG,
- UH,
- UI,
- UM (Marine Nationale),
- UV (Domaine autoroutier).

b. La zone à urbaniser comprend les zones et les secteurs suivants

- 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd, 2AUe, 2AUi,

c. La zone agricole comprend les zones et les secteurs suivants

- A et AJ,

d. La zone naturelle comprend les zones et les secteurs suivants

- N et NL.

ARTICLE IV - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. Art. L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE V - Panneaux, enseignes et affiches publicitaires

L'arrêté municipal portant réglementation de l'affichage de la publicité, des enseignes et pré-enseignes sur le territoire de la commune s'applique.

Pour les cas non traités par l'arrêté municipal, les textes législatifs et réglementaires relatifs à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes s'appliquent.

ARTICLE VI - Cavernes et carrières

La création, l'extension, l'aménagement, l'utilisation d'espaces situés en cavernes (troglodytes ou en carrières) sont soumis à permis de construire dans les mêmes conditions que tous les autres locaux.

Dans les espaces où existent d'anciennes carrières, les projets de constructions font l'objet d'un examen de la part de l'Inspection générale des Carrières ; un refus de permis de construire pourra être prononcé ou l'observation de règles techniques spéciales exigées (articles R.111-2).

ARTICLE VII- Isolement acoustique

Il est rappelé pour information les prescriptions résultant de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation : dans les bandes situées de part et d'autre des voies bruyantes figurant aux documents graphiques, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire pour les bâtiments à usage d'habitation

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

ARTICLE VIII- Vestiges archéologiques

Il est rappelé les dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 validée qui dispose :

“Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet.”

La découverte doit également être portée à la connaissance du chef du Service régional de l'Archéologie à Versailles.

Les contrevenants sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal.

ARTICLE IX- Zonage d'assainissement

La totalité du territoire communal est situé en zone d'assainissement collectif.

ARTICLE X- Plans de Prévention des Risques

- ✓ Rappel : Aléa gonflement des argiles

La strate des marnes est repérée sur la base de donnée « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière (B.R.G.M) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.

Ces marnes apparaissent sur la surface arable du plateau, où elles sont soumises à un aléa faible.

Elles apparaissent aussi dans la plaine alluviale et sous l'Île Fleurie, où elles sont soumises à un aléa fort.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols.

✓ Le PPRT

Le territoire de Carrières Sur Seine est concerné par le plan de prévention des risques technologiques concernant le dépôt pétrolier approuvé par arrêté inter-préfectoral le 14 juin 2011.

Les constructions nouvelles devront respecter la réglementation en vigueur du PPRT (voir plan et règlement en annexe du PLU).

✓ Le PPRI

Le territoire de Carrières Sur Seine est concerné par le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2007.

Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRI devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

✓ Le PPR d'effondrement des carrières

Le territoire de Carrières Sur Seine est concerné par le plan de prévention des risques d'effondrement des carrières approuvé par arrêté préfectoral le 5 Août 1986.

Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPR d'effondrement des carrières devront respecter la réglementation en vigueur (voir plan et règlement en annexe du PLU).

ARTICLE XI- Dispositions pour le stationnement issues du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et complété par l'arrêté du 20 février 2012

Ce décret ainsi que l'arrêté précisent les obligations à respecter en termes d'équipement des places de stationnement par une installation dédiée à la recharge des véhicules électriques ou hybrides ainsi que les installations d'infrastructure pour le stationnement sécurisé des vélos pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} juillet 2012.

✓ Installation pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

✓ Les normes de stationnement pour les deux roues

Dans les ensembles collectifs de plus de 3 logements, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m² pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 1,5% de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II - CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA est située géographiquement au centre ville de Carrières-sur-Seine.

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.
2. Les installations classées, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
3. Les dépôts de matériaux à l'air libre,
4. Les terrains de camping,
5. Les terrains de caravaning,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. La création ou l'extension de carrières,
9. Les affouillements et exhaussements du sol,
10. Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente,
11. Les stations-service,
12. Les entrepôts.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre

susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UA1 3).

L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les constructions à usage de commerce, sont autorisées sous réserve d'avoir une surface de plancher inférieure à 500 m².

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UA 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

b. Voiries*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique largeur totale minimale de 3 m, sur toute sa longueur.
 - en double sens de circulation : largeur minimale de 5m, sur toute sa longueur.
2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

* Voir définition en annexes du présent règlement

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement

3. Électricité, téléphone

Dans les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées sont souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées.

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique, pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

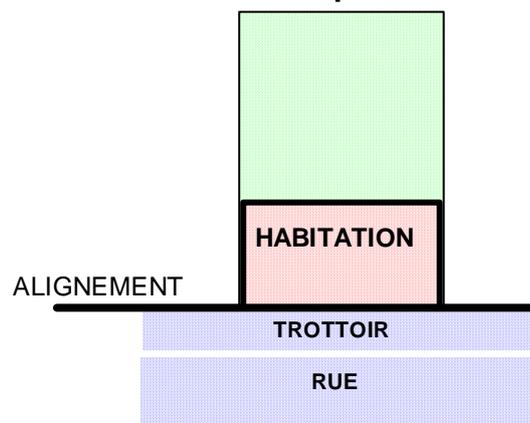
2. Seules sont autorisées les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m. d'avancée.

Une isolation thermique extérieure en saillie sur l'alignement est autorisée si l'épaisseur ne dépasse pas 0,15m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, escaliers, sont interdites dans les marges de reculement, lorsqu'il en existe, ou en surplomb des voies au-delà de l'alignement.

3. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

Plan de limite latérale de la voie prise comme alignement



ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

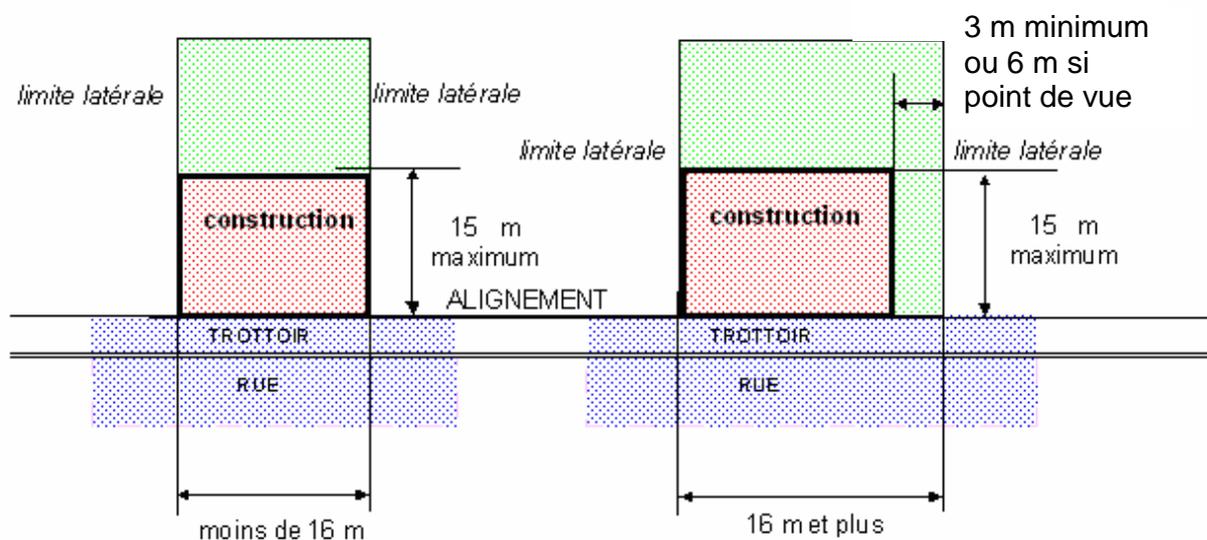
a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*:

1. Les constructions en premier rang sur rue doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 15 mètres de profondeur maximum comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Les constructions arrière peuvent être implantées en retrait.

Toutefois, pour les parcelles dont la largeur est égale ou supérieure à 16 m, les constructions peuvent s'implanter sur l'une seulement des deux limites. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la largeur sur voie retenue est la plus large des deux.

En cas de retrait, la distance de la construction à l'autre limite est :

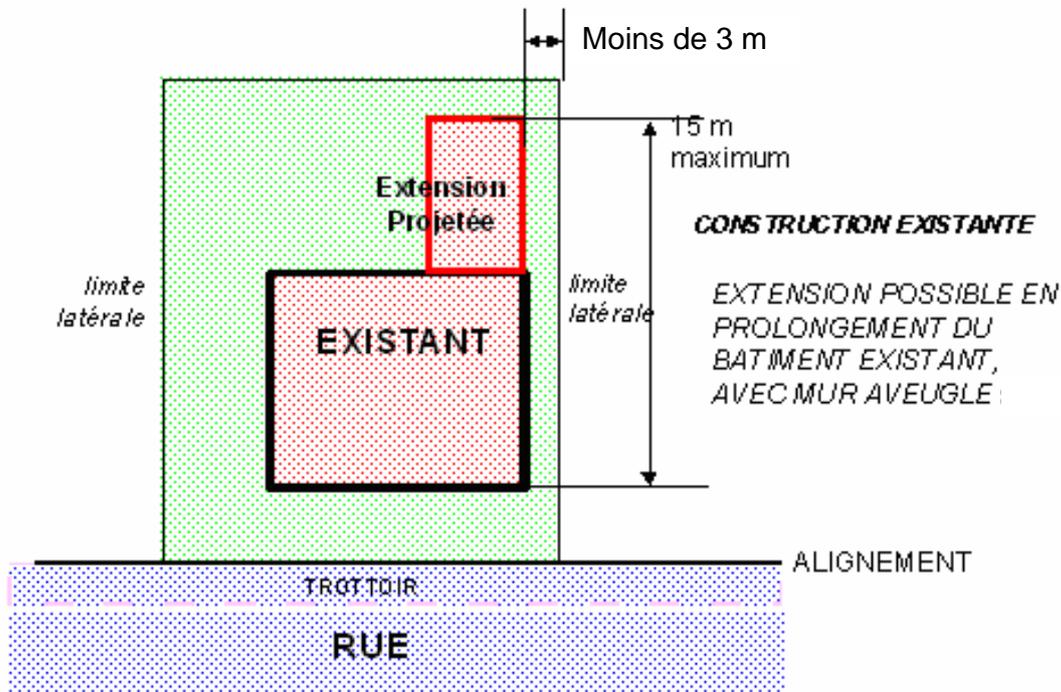
- Dans le cas d'un mur aveugle* ou comportant des baies mais n'offrant aucun point de vue, de 3 m minimum,
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue*, de 6 m minimum (sauf cas de cour commune).



2. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une profondeur totale (bâtiment existant + extension) de 15 m. maximum.

* Voir définition en annexes du présent règlement

Plan d'implantation d'une extension par rapport à une construction existante



3. Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90\text{m}$ sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles*

L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est autorisée que si cette limite est située dans la bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

En dehors de ce cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite soit au moins égale à 6 m.

Une isolation thermique extérieure est autorisée dans la distance de recul imposée si son épaisseur ne dépasse pas 0,20 m.

La création de baies et de points de vue est autorisée sous réserve de respecter les distances minimales prévues au a. du présent article.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être :

- entre les murs comportant des points de vues : de 6 m. minimum
- entre les murs aveugles ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue : de 3 m. minimum.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Sans objet

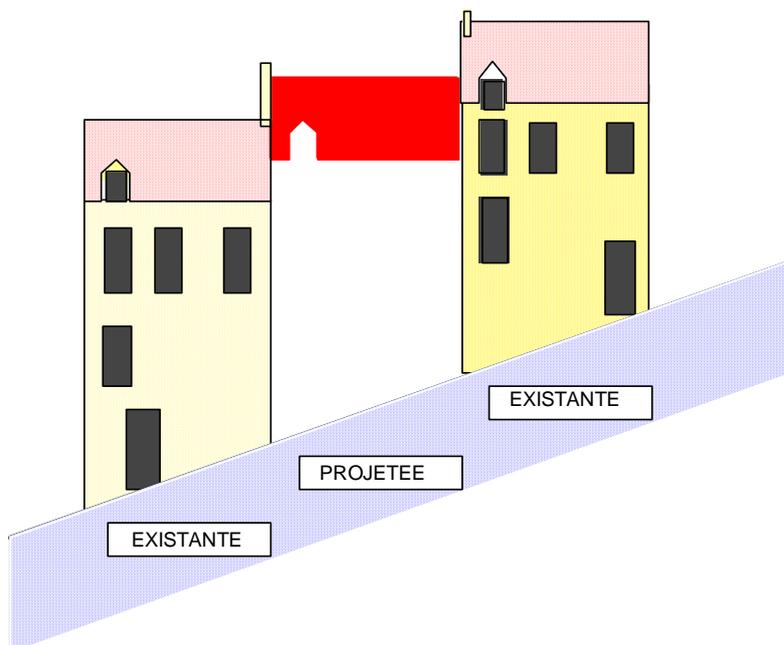
ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Nota : La définition de la hauteur maximum et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

a. Hauteur absolue

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m. au faîtage.
2. Cependant, par dérogation à cette règle générale, pour obtenir un épannelage homogène, ou assurer l'adaptation au relief, la hauteur des constructions nouvelles doit tenir compte de la hauteur des bâtiments contigus existants. Ainsi, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Schéma d'hauteur d'une construction nouvelle entre deux constructions existantes



b. Hauteur relative

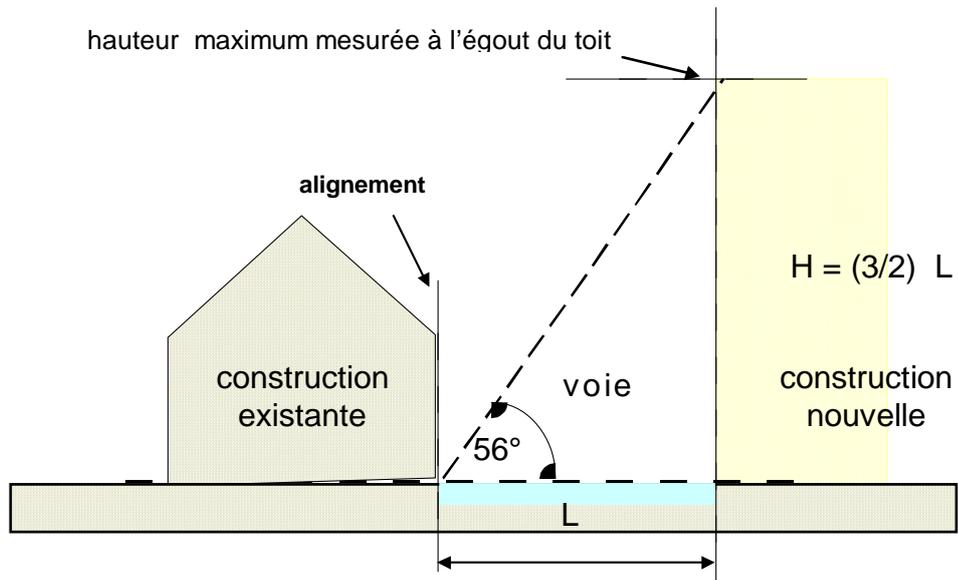
1. La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 3/2 L$).

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de voie prévue au Plan Local d'Urbanisme, ou à défaut, de la largeur de la voie existante.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

Schéma d'hauteur relative :

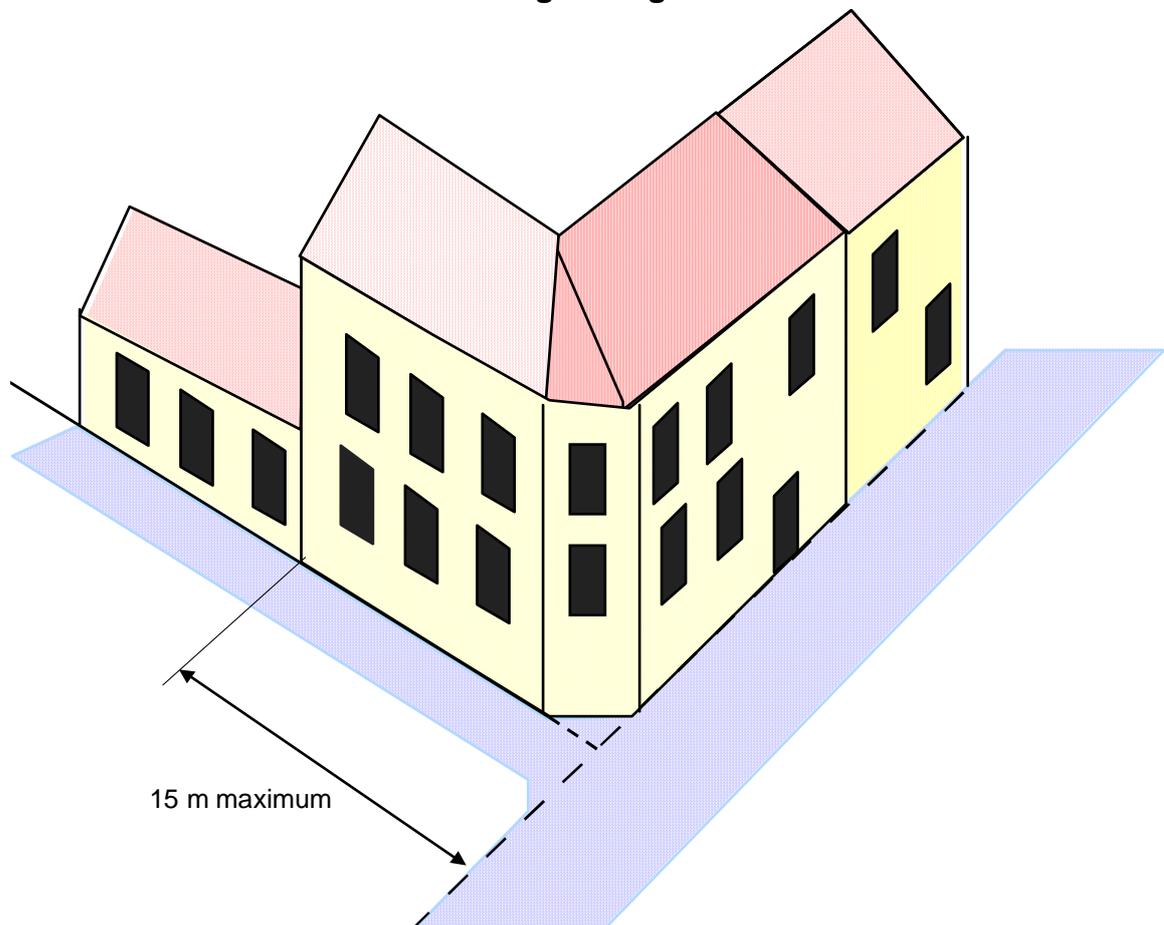


2. Cas particuliers

Si la construction est édifée à l'angle de 2 voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoires.

Lorsque la distance entre les alignements de deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifée entre ces 2 voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Schéma d'hauteur relative d'une construction édifée à l'angle de 2 voies d'inégale largeur



ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain naturel.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer au caractère général de ce centre de type villageois, en respectant l'unité du cadre bâti, son esprit architectural, et son profil urbain.

La restauration des constructions existantes doit respecter la logique de la construction d'origine et les principes architecturaux qui ont, à l'époque, présidé à sa conception.

2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, béton brut de décoffrage, etc. est interdit. Toutes les imitations de matériaux en parement et en couverture sont interdites.

Les maçonneries, en pierre apparente sont mises en oeuvre selon les techniques traditionnelles, par assises horizontales. Les autres murs doivent être revêtus d'un enduit lissé fin dont la teinte est choisie dans la palette de couleurs déposée en Mairie. L'utilisation d'un mortier bâtard est recommandée.

Les pavés de verre sont interdits.

La multiplication des matériaux et des teintes est interdite.

3. Les clôtures, portails et portillons en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m).

En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture est déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant.

4. Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille ou d'une claire voie*, soit de l'addition d'une haie vive et de l'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,80 m. maximum sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage*.

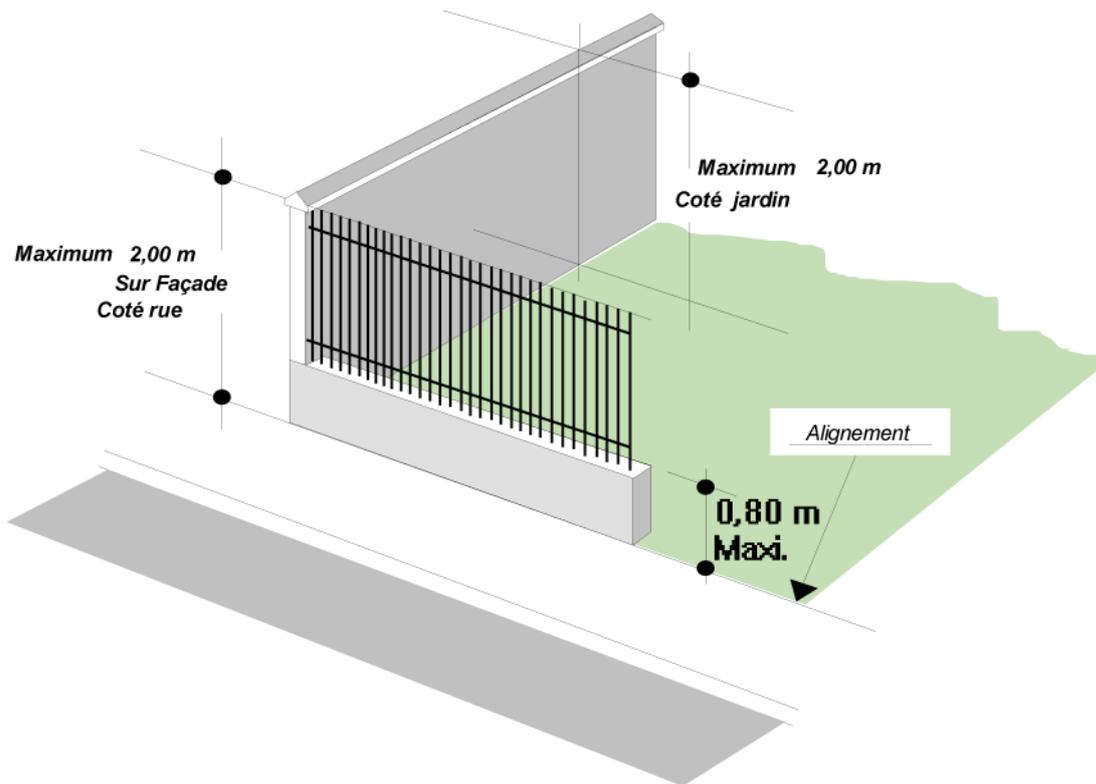
Les murs de clôtures pleins en maçonnerie sont acceptés avec une hauteur maximum de 2 m, ainsi que pour les portails et portillons les tôles pleines planes et le bois plein.

* Voir définition en annexe du présent règlement

5. Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.

6. Les autres clôtures en limites séparatives ne dépassent pas 2 m. de hauteur et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives.

Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



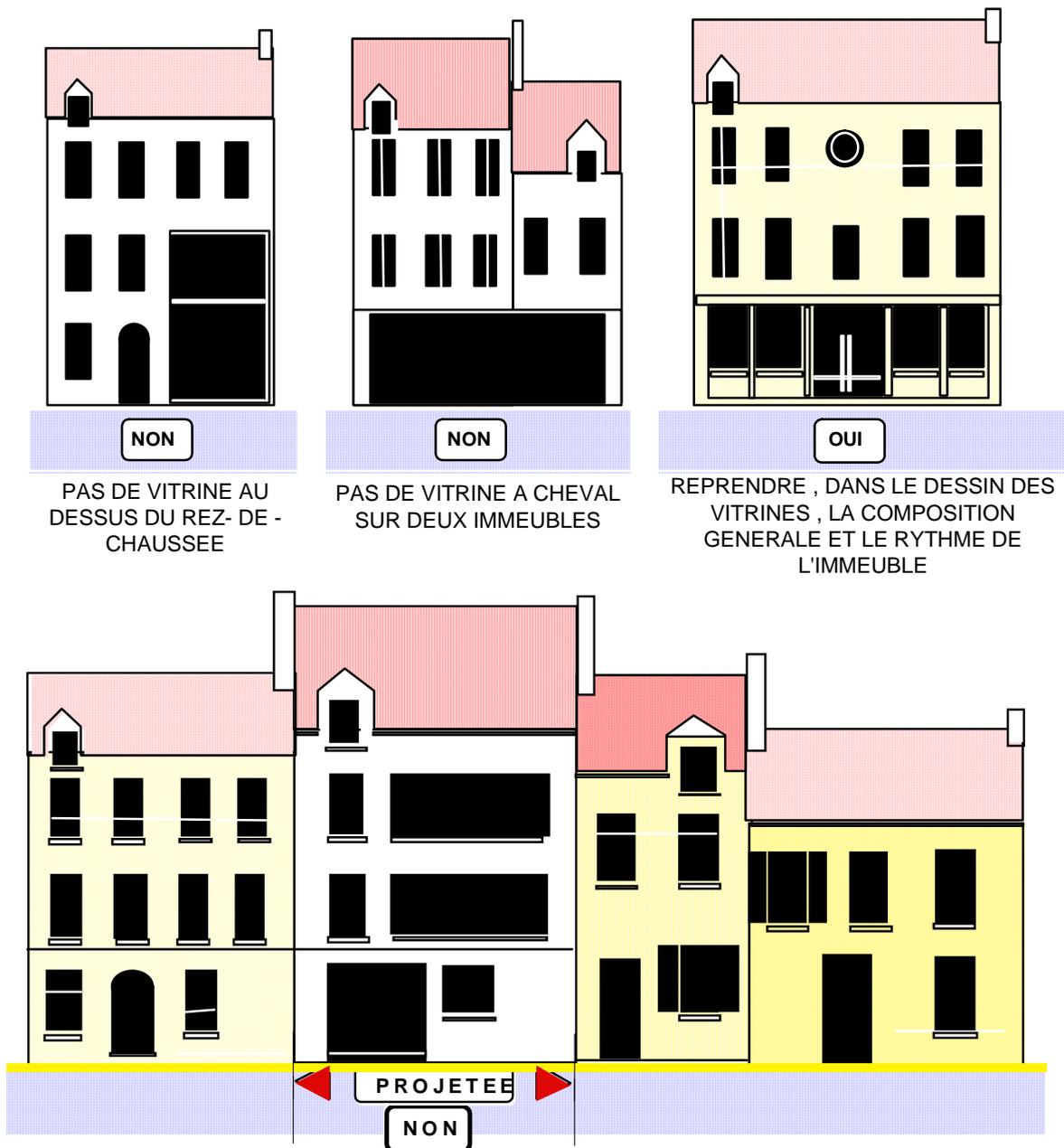
7. Baies et vitrines

Toutes les ouvertures sont nettement plus hautes que larges, des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les portes de garage et ponctuellement pour les portes fenêtres à rée de chaussés si ces dernières ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade.

Sur les façades, la proportion des surfaces pleines (murs, toitures...) sera toujours largement supérieure à celles des surfaces vides (ouvertures, portes et fenêtres)

Elles doivent répondre aux prescriptions illustrées ci-dessous.

Schéma d'implantation des baies et vitrines



8. Menuiseries extérieures

Toutes les menuiseries extérieures des portes, portes-fenêtres, fenêtres, châssis, volets, sont d'une couleur choisie dans la palette déposée en Mairie, contrastant avec celle des façades mais gardant un caractère harmonieux.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le choix des menuiseries de remplacement doit respecter l'intégrité de la conception architecturale du bâtiment (proportion de pleins et de vides, dimension des vitres, etc.).

9. Toitures

Les toitures doivent être en pente majoritairement à deux versants. Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

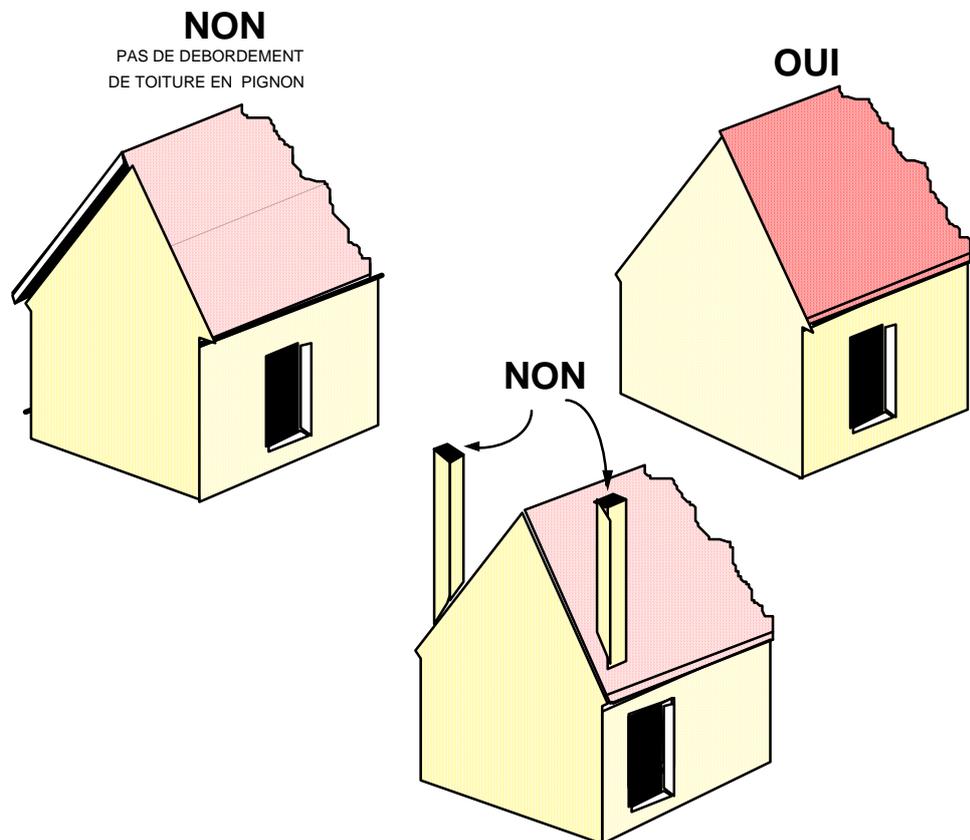
Les souches des cheminées doivent être situées le plus près possible du faîtage.

Les pentes des toits doivent s'accorder avec celles des toits voisins. Les toitures doivent être couvertes en tuiles plates vieilles petit moule, ou, à défaut, en tuiles donnant un aspect similaire ; les couvertures en zinc sont admises.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le choix des matériaux de couverture doit respecter l'intégrité de la conception architecturale initiale du bâtiment.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser le projet au bâti environnant.

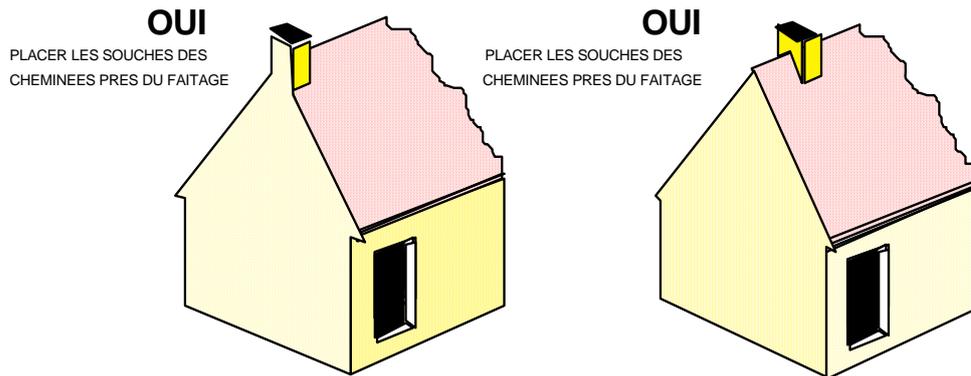
Schémas des caractéristiques des toitures



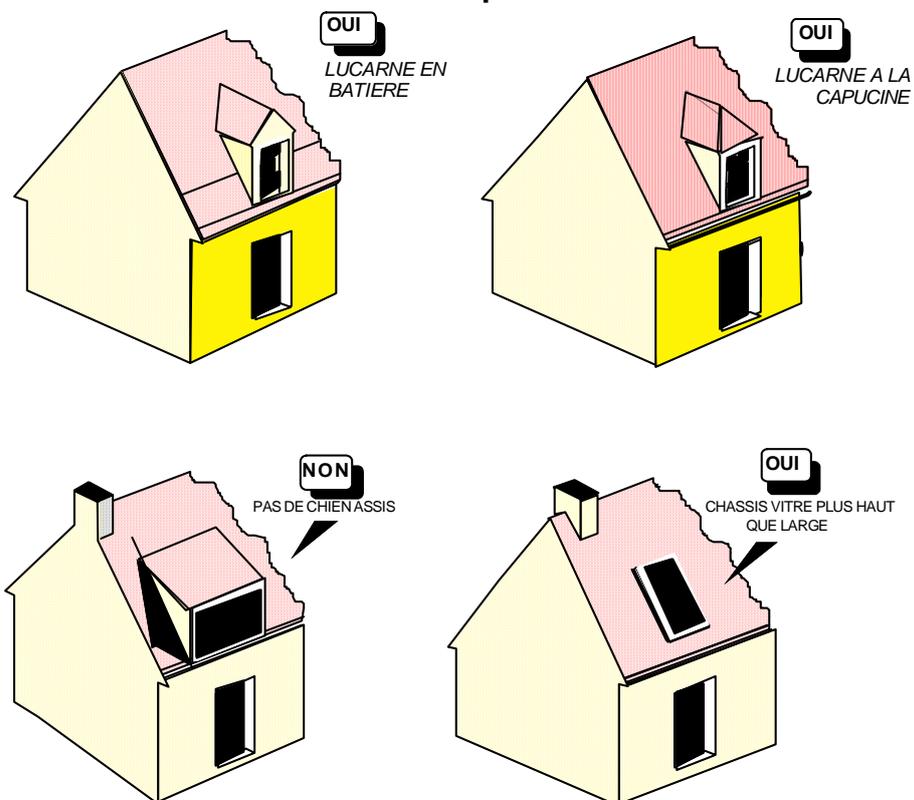
L'éclairage des combles se fait de préférence par des lucarnes traditionnelles à bâtière ou à la capucine ; les châssis à tabatière, ouvrants à emboîtement, sont également admis si leur hauteur est de 1,2 m. maximum et leurs proportions (longueur/largeur) identiques à celles des fenêtres.

Les fenêtres de toit doivent être en nombre limité et de dimensions réduites ; leur pose doit être prévue encastree dans le plan de la couverture et non en saillie ; leur hauteur, limitée à 1m, doit être disposée dans le sens de la pente du toit ; leurs proportions (longueur/largeur) doivent approcher au plus près celles des fenêtres. Les lucarnes à jouées obliques et les chiens assis sont interdits. Les toitures-terrasses sont interdites.

Schémas d'implantation des souches de cheminées



Schémas d'implantations des fenêtres de toit



ARTICLE UA 12 - Stationnement

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

a. Pour les constructions à usage d'habitation*

Une place de stationnement par logement et par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction jusqu'à 80 m². À partir de 80 m² : 2 places par logement.

Logements locatifs sociaux : 1 place par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être obligatoirement prévues conformément aux dispositions de l'article XI des dispositions générales.

En cas de division de logement entraînant la création de nouveaux logements, la règle est applicable pour chaque logement.

b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

c. Pour l'artisanat

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher.

d. Pour les établissements commerciaux

Commerces de proximité.

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m² sont exonérés de stationnement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

e. Pour les CINASPIC*¹.

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un entretien soigné, les constructions doivent être accompagnées d'espaces verts ; 30% au minimum de chaque unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

2. Les aires de stationnement créées en application des dispositions de l'article UA.12 doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.

3. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements de plantations constituées d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7.

Règle particulière pour l'aménagement intérieur des constructions existantes notamment les combles des habitations : il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination. Cette règle n'est pas applicable à la transformation de garages ou locaux annexes en logements.

Il n'est pas appliqué de COS pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

¹ Voir définition en annexe du présent règlement

ARTICLE UA 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

TITRE II - CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Cette zone est géographiquement située dans des ensembles coordonnés d'habitations de type collectif*, en implantation discontinue, avec espaces verts, équipements publics et avec activités compatibles avec l'environnement. Cette zone comprend un secteur UBa pour le quartier des Alouettes.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.
2. Les installations classées, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
3. Les dépôts de matériaux à l'air libre,
4. Les terrains de camping,
5. Les terrains de caravanning,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. La création ou l'extension de carrières,
9. Les affouillements et exhaussements du sol,
10. Les stations-service,
11. Les entrepôts.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

* Voir définition en annexe

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UB1 3).

L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UB 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

* Voir définition en annexes du présent règlement

b. Voiries*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique largeur totale minimale de 3 m, sur toute sa longueur.
 - en double sens de circulation : largeur minimale de 5m, sur toute sa longueur.
2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la

réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées sont souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une installation de collecte par bornes d'apports volontaires enterrées.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 mètres minimum de l'alignement futur, tel que défini sur les documents graphiques, ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.

En outre, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique, ou pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin, pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Seules sont autorisées, dans les marges de reculement, les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,25 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.

L'isolation thermique extérieure dans la marge de retrait est autorisée avec une épaisseur maximum de 0.20m.

a. Règles spécifiques au secteur UBa.

1. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 4 mètres minimum.

2. Les saillies sur alignement (balcons...) sont autorisées avec une profondeur maximale de 0,80m et une hauteur au dessus du sol de 4.30m minimum.

3. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

1. Les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle*-: une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 m.
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou des points de vue* : une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m, sauf contrat de cour commune.

Cependant, l'ouverture de baies implantées à une distance minimale de 4 m d'une limite séparative est acceptée, à la condition que la hauteur d'allège de ces baies soit de 1.90 m minimum ou que ces baies soient en sous-sol et n'éclairant pas de pièces destinées à l'habitation.

2. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au droit de la limite, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

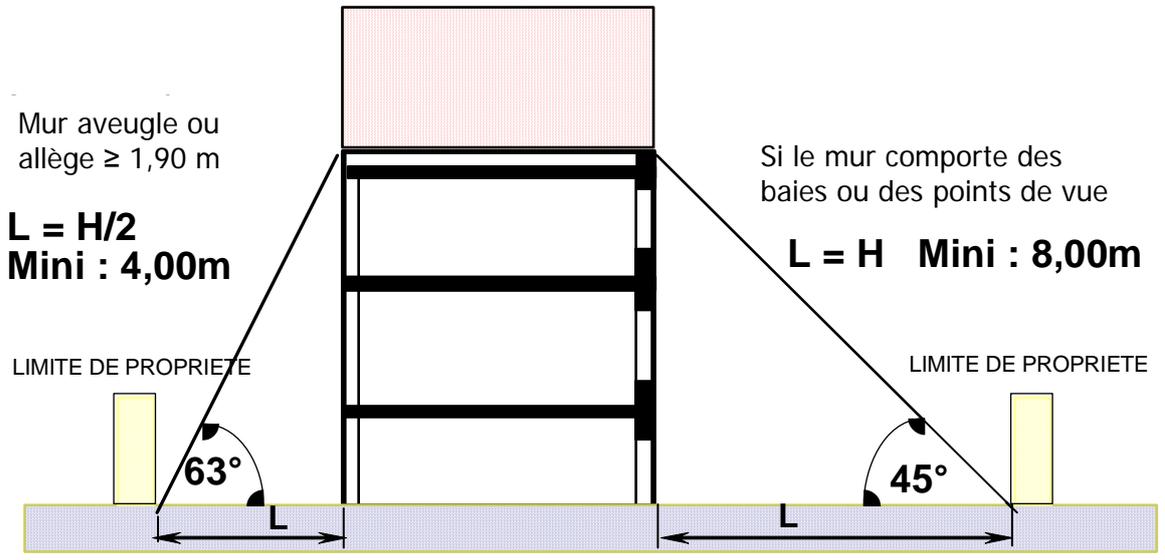
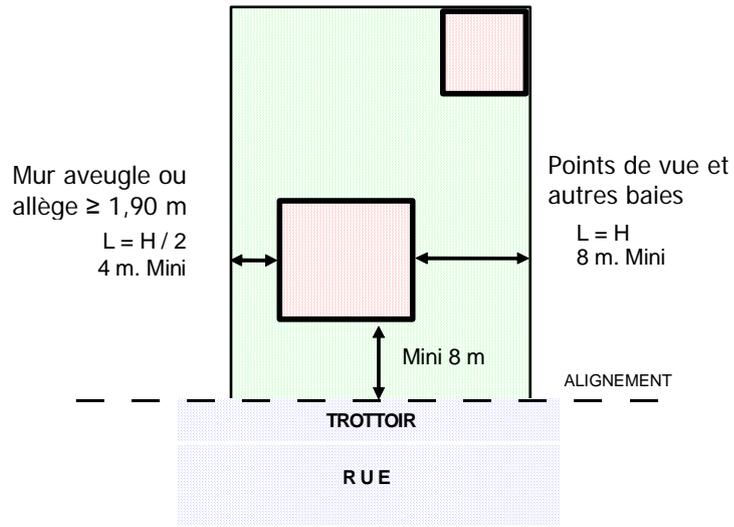
3. Dans les marges de recul, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m. d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

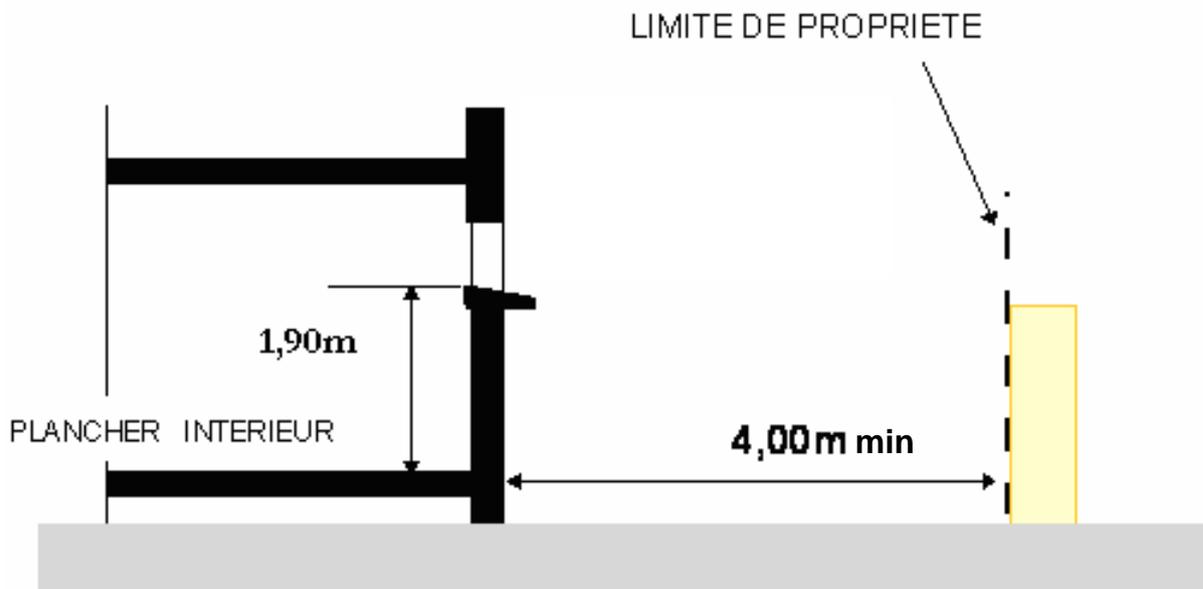
L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des points de vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

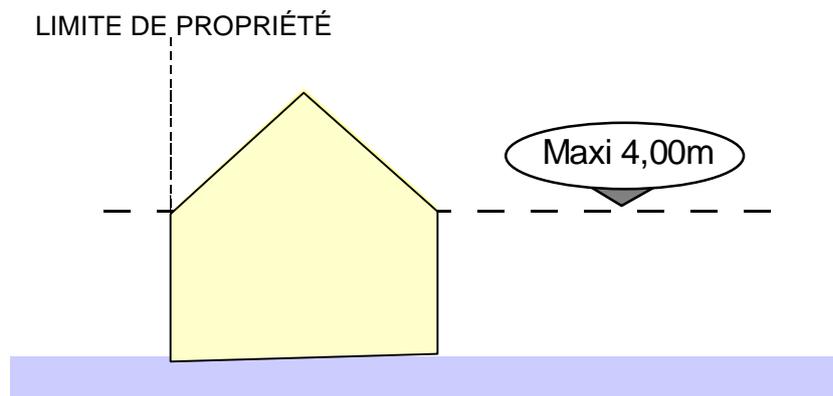
* Voir définition en annexe du présent règlement

Plan d'implantation des constructions et coupes





CONSTRUCTION ISOLÉE EN LIMITE DE PROPRIETE



b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles*

1. L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est pas admise.

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à cette limite soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L = H$) avec un minimum de 8 m ; cette distance est ramenée à 4 m pour les parties de construction aveugles ou qui comportent des baies qui ont une hauteur d'allège de 1,90 m minimum ou qui sont situés en sous-sol et n'éclairent pas de pièces habitables.

* Voir définition en annexe du présent règlement

2. Toutefois, les abris de jardin, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m, mesurée au droit de la limite, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.

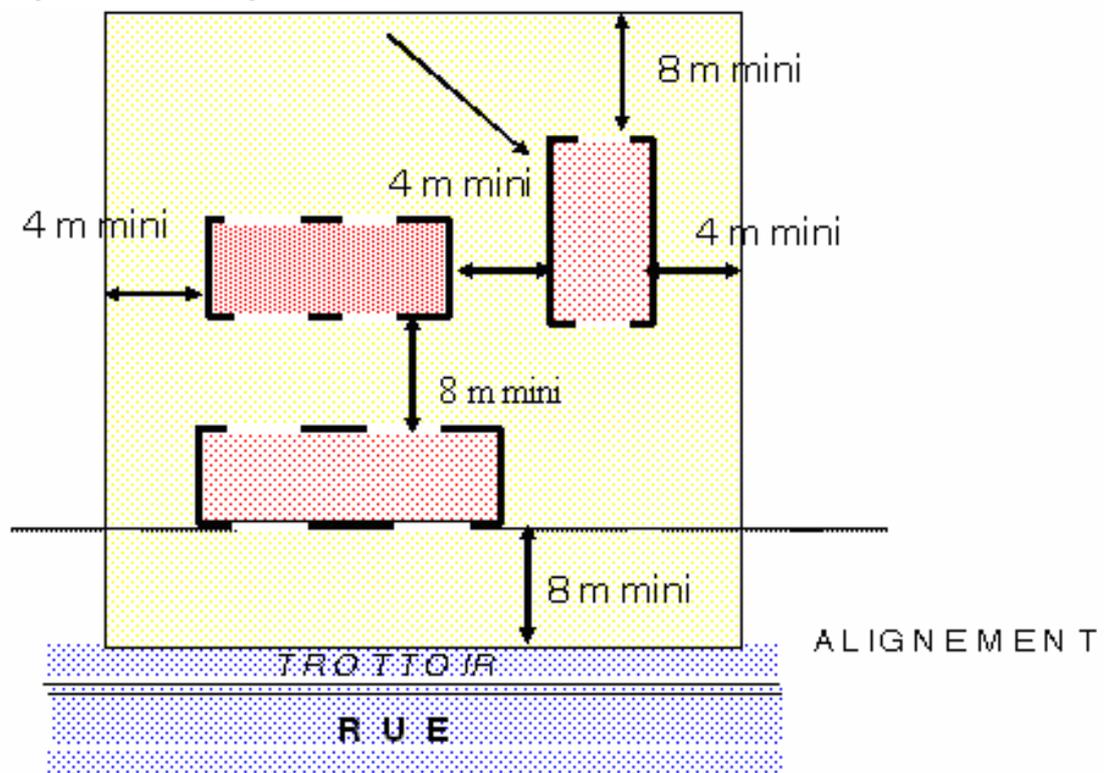
ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être :

- entre les murs aveugles ou comportant des baies d'une hauteur d'allège de 1,90 m minimum, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4m.
- entre les murs comportant d'autres types de baies et/ou créant des points de vue, au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m.

Plan d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Mur aveugle ou avec allège à 1,9



Dans le reculement imposé entre constructions, seules sont autorisées les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m. d'avancée. Sont également autorisées dans le reculement

imposé les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain d'implantation.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximum des constructions

Nota : la définition de la hauteur maximum et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

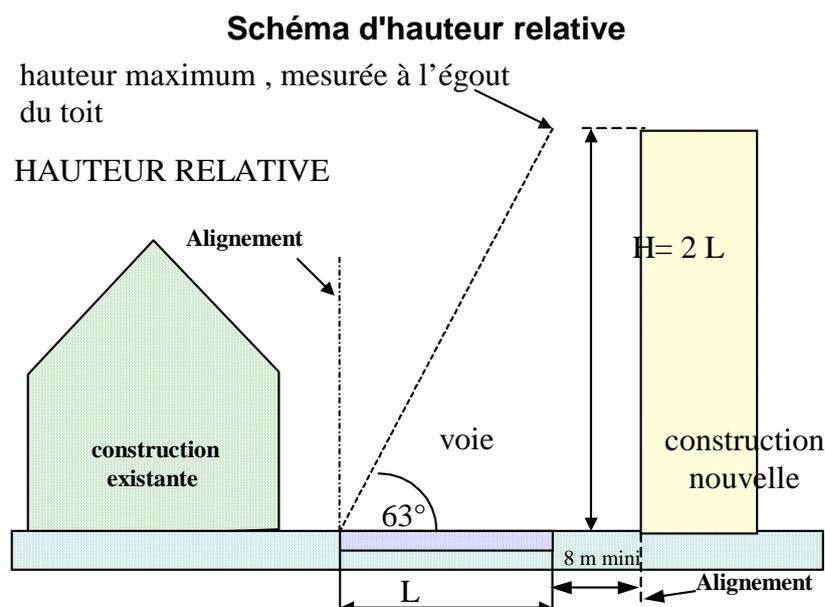
a. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 19 m au faîtage.

b. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de la voie prévue au Plan d'Occupation des Sols, ou à défaut, de la largeur de voie existante. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

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

3. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

4. Les clôtures, portails et portillons en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m).

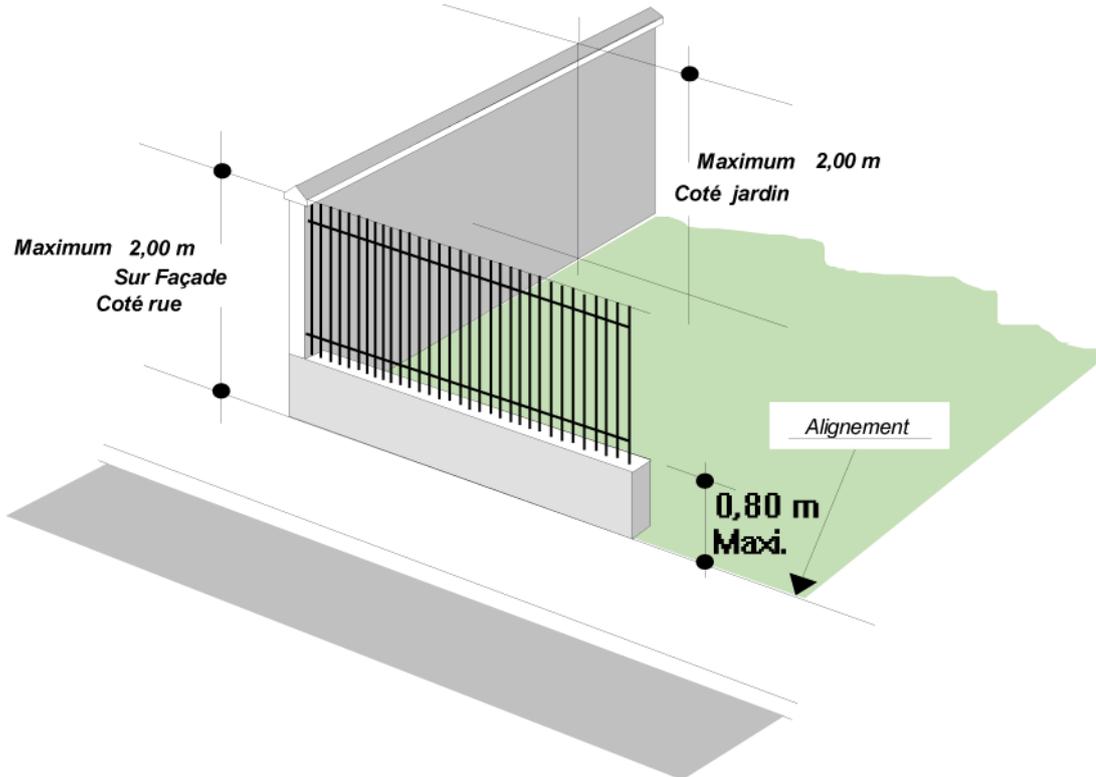
Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille, de lisses horizontales, ou d'une claire voie*, soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,8 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage*.

Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.

5. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives non épineuses.

* Voir définition en annexe du présent règlement

Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



ARTICLE UB 12 - Stationnement

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

a. Pour les constructions à usage d'habitation*

Une place de stationnement par logement et par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction jusqu'à 80 m². À partir de 80 m² : 2 places par logement.

Logements locatifs sociaux : 1 place par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être obligatoirement prévues conformément aux dispositions de l'article XI des dispositions générales.

En cas de division de logement entraînant la création de nouveaux logements, la règle est applicable pour chaque logement.

b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

* Voir définition en annexes du présent règlement

c. Pour l'artisanat

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher.

d. Pour les établissements commerciaux

Commerces de proximité.

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m² sont exonérés de stationnement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

e. Pour les CINASPIC².

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions sont accompagnées d'espaces verts :

1. 40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts. Dans le secteur UBa, 25% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en

² Voir définition en annexe du présent règlement

espaces verts. La possibilité d'espaces verts sur dalle avec 50 centimètres de terre végétale est ouverte.

Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

2. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain minimum. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 1 000 m², celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

4. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Règle particulière pour l'aménagement intérieur des constructions existantes notamment les combles des habitations : il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination. Cette règle n'est pas applicable à la transformation de garages ou locaux annexes en logements.

Il n'y a pas de COS pour les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, notamment dans les domaines de l'administration générale, de la sécurité, des activités éducatives, sportives ou culturelles.

ARTICLE UB 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UB 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

TITRE II - CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

La zone UD est géographiquement située dans de l'habitat mixte (petits collectifs, habitations individuelles isolées ou groupées), la présence d'activités compatibles avec l'environnement et d'équipements publics.

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

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits,

1. Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.
2. Les installations classées, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
3. Les dépôts de matériaux à l'air libre,
4. Les terrains de camping,
5. Les terrains de caravaning,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. La création ou l'extension de carrières,
9. Les affouillements et exhaussements du sol,
10. Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente,
11. Les stations-service,
12. Les entrepôts.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

a. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent

pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UD1 3).

L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UD 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

* Voir définition en annexes du présent règlement

b. Voiries*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique largeur totale minimale de 3 m, sur toute sa longueur.
 - en double sens de circulation : largeur minimale de 5m, sur toute sa longueur.
2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

ARTICLE UD 4. Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

En cas de difficultés techniques importantes de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis sur autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public, lorsqu'il sera aménagé de telle sorte que les difficultés techniques disparaîtront. Toutefois, l'assainissement autonome est interdit dans les périmètres de carrières.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et

éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées sont souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

ARTICLE UD 5. Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 6 mètres minimum de l'alignement futur, tel que défini sur les documents graphiques, ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur. Toutefois, pour les terrains situés à l'intersection de deux voies la marge de reculement pourra n'être exigée que par rapport à une seule des deux voies, si les dispositions architecturales adoptées le justifient.

En outre, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique, ou pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin, pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m. d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes l'isolation thermique extérieure de 0,20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 8 m est autorisée sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des points de vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.

2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

3. Dans le cas de composition architecturale traitant un ensemble de logements avec commerces ou autres activités autorisées, les marges de reculement définies ci-dessus peuvent être modifiées pour permettre une meilleure accessibilité.

ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

1. Les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 mètres.
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou des points de vues* : une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m, sauf contrat de cour commune.

Cependant, l'ouverture de baies implantées à une distance minimale de 4 m d'une limite séparative est acceptée, à la condition que la hauteur des allèges de ces baies soit de 1.90 m minimum.

2. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au droit de la limite, peuvent être implantées sur les limites séparatives sur une longueur maximum de 15 m.

3. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à 3 m ou moins d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une profondeur totale (bâtiment existant + extension) de 15 m. maximum.

* Voir définition en annexe du présent règlement

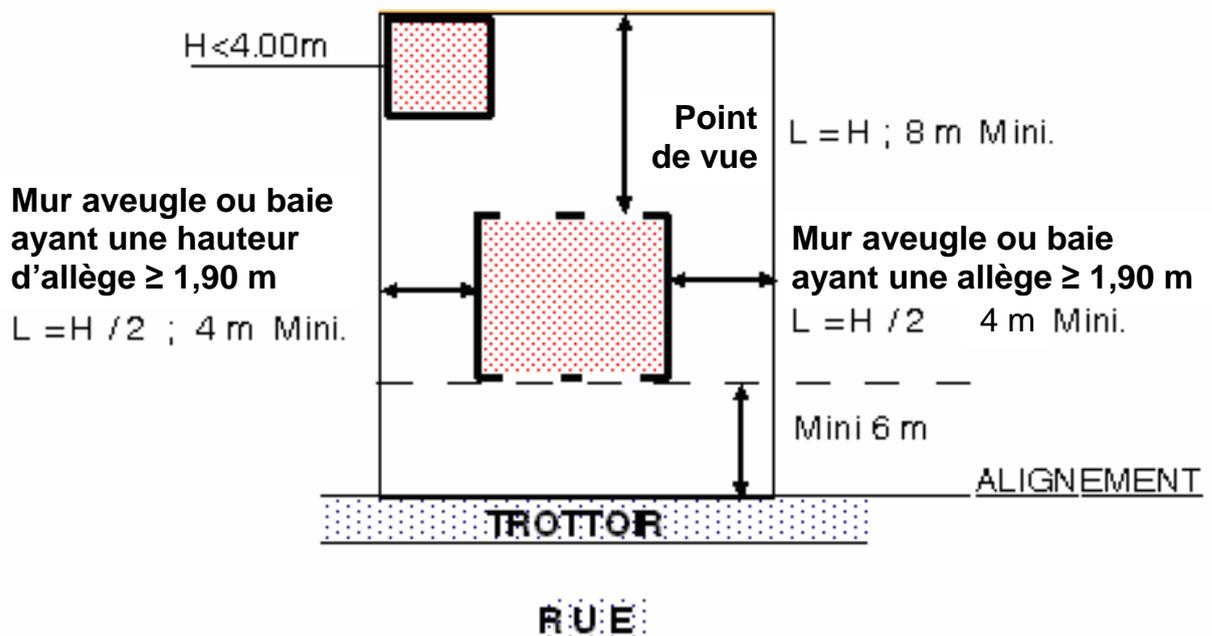
Dans les marges de recul, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,15 m. d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

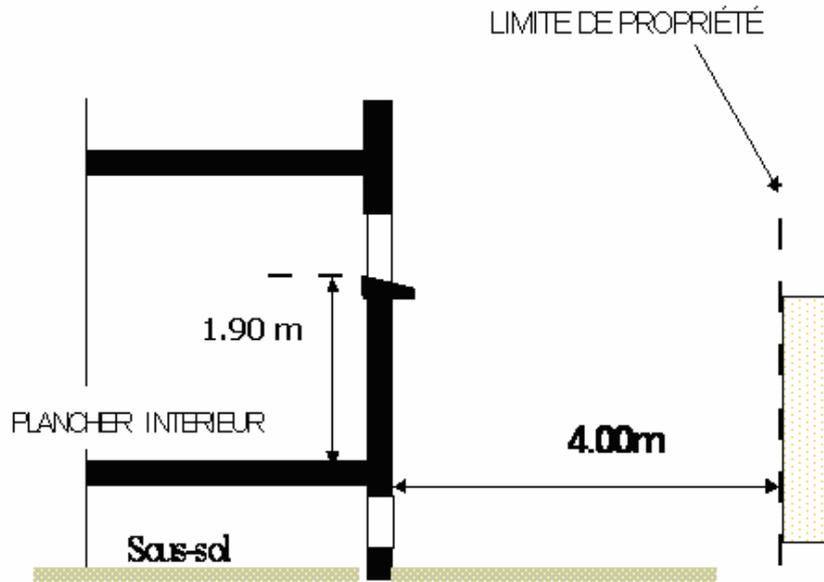
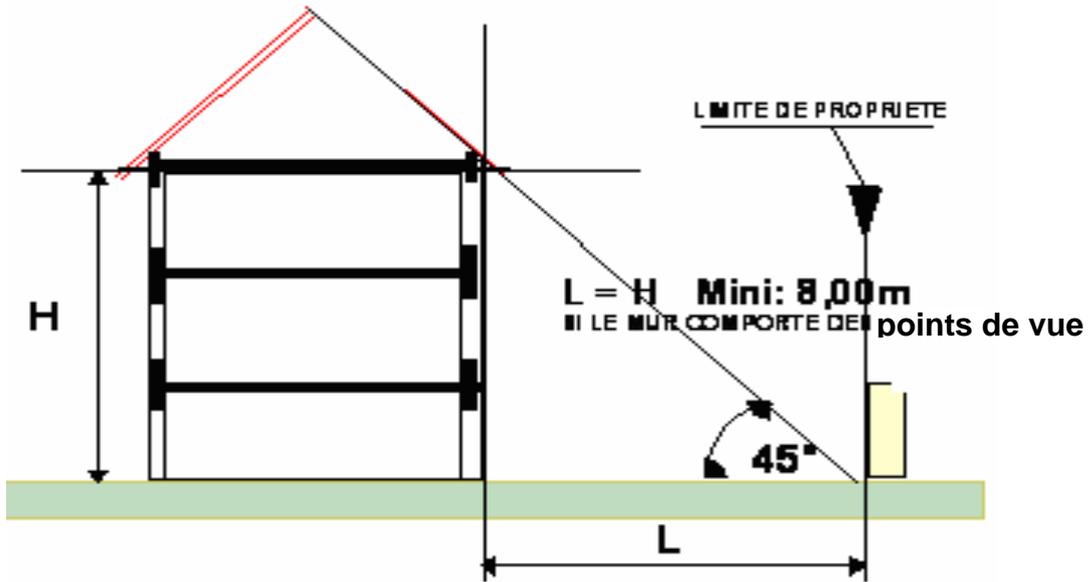
L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des points de vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

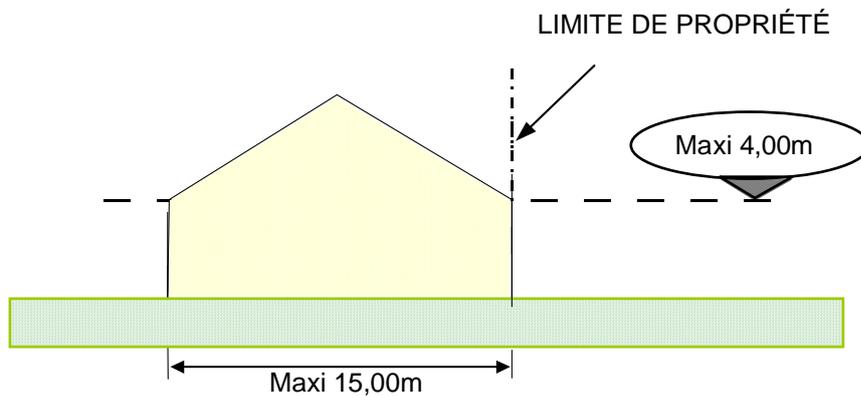
4. Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin.

Plan d'implantation des constructions et coupes





CONSTRUCTION ISOLÉE EN LIMITE DE



b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles*

1. L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est autorisée que sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 20 m. La hauteur de la construction sur la limite doit alors être inférieure ou égale à 4 m.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à cette limite soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ($L = H$) avec un minimum de 8 m ; ce minimum est ramené à 4 m, pour les parties de construction aveugles ou ne comportant que des baies présentant une hauteur d'allège de 1,90 m minimum.

La mise en place d'une isolation thermique de 0.20 m d'épaisseur dans la marge de retrait est autorisée.

2. Toutefois, les abris de jardin, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m, mesurée au droit de la limite, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.

3. Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

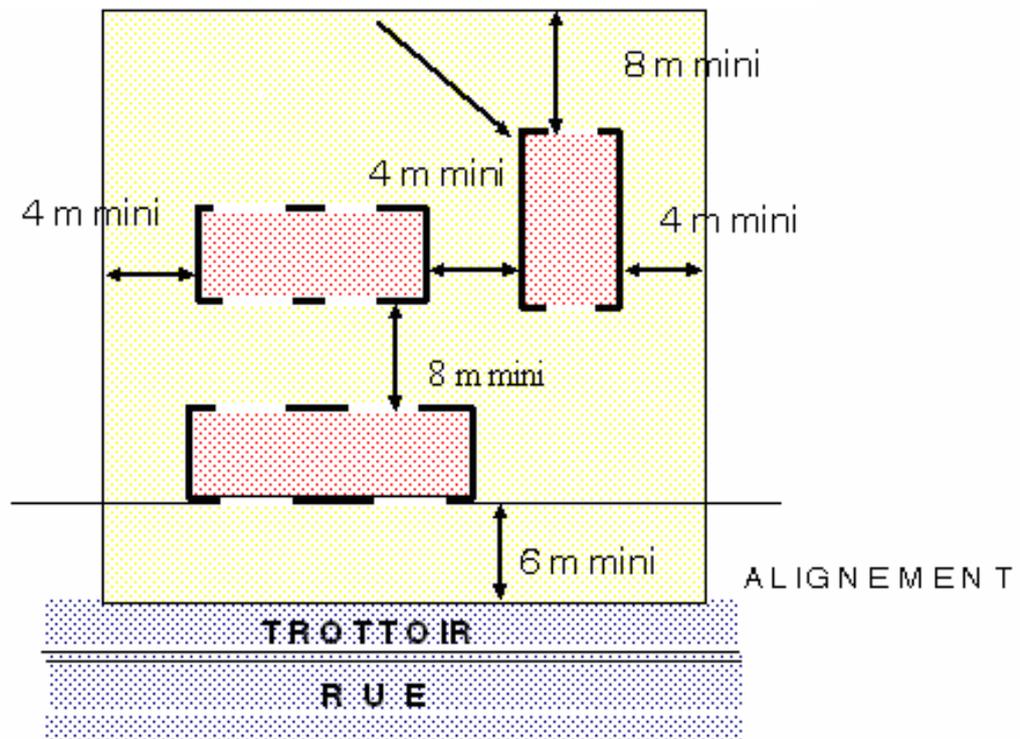
La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être :

- entre les murs aveugles ou comportant des baies d'une hauteur d'allège de 1,90 m minimum, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4m,
- entre les murs comportant d'autres types de baies et/ou créant des points de vue, au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ($L \geq H$) avec un minimum de 8 m.

* Voir définition en annexe du présent règlement

Plan d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- 1 Mur aveugle ou baie d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$



Dans le reculement imposé entre constructions, seules sont autorisées les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m. d'avancée. Sont également autorisées dans le reculement imposé les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain d'implantation.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas entraîner la dénaturation des espaces verts, jardins, parcs, vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UD 10 - Hauteur maximum des constructions

Nota : la définition de la hauteur maximum et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

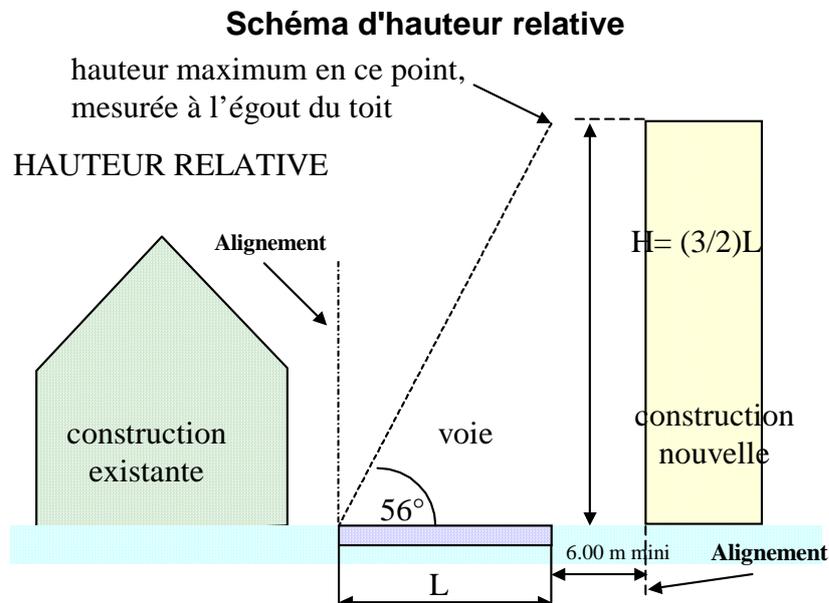
a. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 m au faîtage.

b. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 3/2 L$).

Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur de la voie prévue au Plan Local d'Urbanisme, ou à défaut, de la largeur de voie existante. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre,

agglomérés, briques autres que les briques de parement etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

3. Les clôtures, portails et portillons en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m).

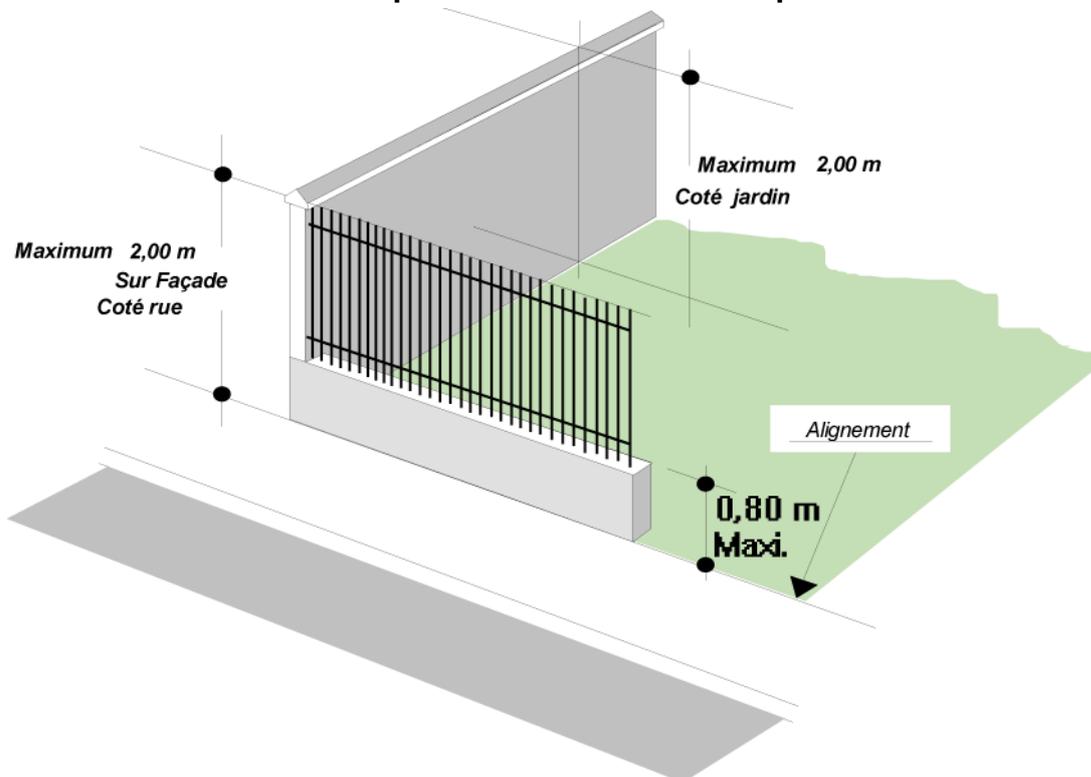
En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.

Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille, ou d'une claire voie*, soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,80 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage*.

Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.

4. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives non épineuses.

Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



* Voir définition en annexe du présent règlement

ARTICLE UD 12 - Stationnement

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

a. Pour les constructions à usage d'habitation*

Une place de stationnement par logement et par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction jusqu'à 80 m². À partir de 80 m² : 2 places par logement.

Logements locatifs sociaux : 1 place par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être obligatoirement prévues conformément aux dispositions de l'article XI des dispositions générales.

b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

c. Pour l'artisanat

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher.

d. Pour les établissements commerciaux

Commerces de proximité.

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m² sont exonérés de stationnement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

e. Pour les CINASPIC^{*3}.

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

* Voir définition en annexes du présent règlement

³ Voir définition en annexe du présent règlement

MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions sont accompagnées d'espaces verts :

1. 40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.
3. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.
4. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

Règle particulière pour l'aménagement intérieur des constructions existantes notamment les combles des habitations : il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination. Cette règle n'est pas applicable à la transformation de garages ou locaux annexes en logements.

Il n'y a pas de COS pour les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, notamment dans les domaines de l'administration générale, de la sécurité, des activités éducatives, sportives ou culturelles.

ARTICLE UD 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UD 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

TITRE II - CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTÈRE DE LA ZONE UG

La zone UG est géographiquement située dans des habitations individuelles implantées isolément, en semi-continu ou en bande.

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

ARTICLE UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.
2. Les installations classées, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
3. Les dépôts de matériaux à l'air libre,
4. Les terrains de camping,
5. Les terrains de caravaning,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. La création ou l'extension de carrières,
9. Les affouillements et exhaussements du sol, dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI doit être appliqué.
10. Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente,
11. Les stations-service,
12. Les entrepôts.

ARTICLE UG 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les commerces, à condition qu'ils soient inférieurs ou égaux à 500m² SdP.

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UG1 3).

L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - Accès et voirie

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UG 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

b. Voiries*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique largeur totale minimale de 3 m, sur toute sa longueur.
 - en double sens de circulation : largeur minimale de 5m, sur toute sa longueur.
2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

* Voir définition en annexes du présent règlement

ARTICLE UG 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

En cas de difficultés techniques importantes de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis sur autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public, lorsqu'il sera aménagé de telle sorte que les difficultés techniques disparaîtront. Toutefois, l'assainissement autonome est interdit dans les périmètres de carrières.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées sont souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

ARTICLE UG 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum de l'alignement futur, tel que défini sur les documents graphiques, ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur. Toutefois, pour les terrains situés à l'intersection de deux voies, la marge de reculement pourra n'être exigée que par rapport à une seule des deux voies, si les dispositions architecturales adoptées le justifient.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes, une isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait est possible même si elle est inférieure à 4 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues*, telles que les balcons ouverts ou fermés, sont interdites dans les marges de reculement.¹

2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

3. Dans le cas de composition architecturale traitant un ensemble de logements avec commerces ou autres activités autorisées, les marges de reculement définies ci-dessus peuvent être modifiées pour permettre le stationnement de véhicules en dehors de la voie publique ou donner une meilleure accessibilité.

* Voir définition en annexes du présent règlement

ARTICLE UG 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

1. L'implantation des constructions doit respecter les règles suivantes¹ :

Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites.

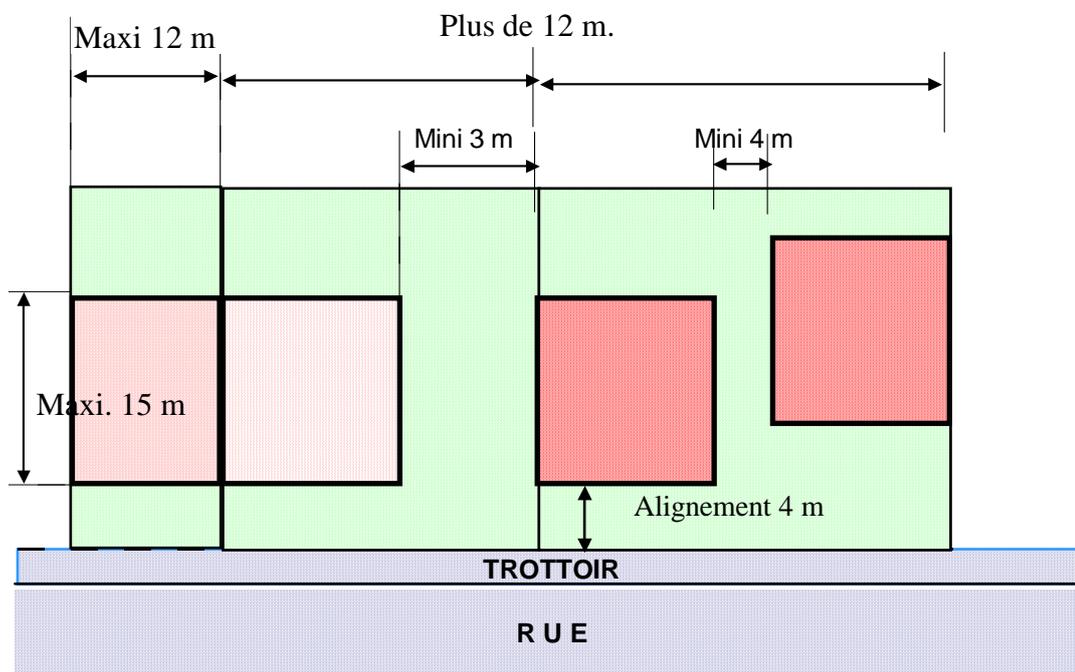
Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 12 m, l'implantation sur les deux limites est autorisée seulement en ordre discontinu, c'est à dire qu'une implantation sur les deux limites est possible, à condition que cette implantation se réalise sous la forme de constructions distinctes sur un même terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la largeur sur voie retenue est la plus large des deux.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite, la distance de la construction à la dite limite doit respecter les règles suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle* ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue-: une distance de 3 m minimum.
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue* : une distance de 8 m minimum, sauf contrat de cour commune. *

Plan d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



2. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au faîtiage du toit, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

* Voir définition en annexes du présent règlement

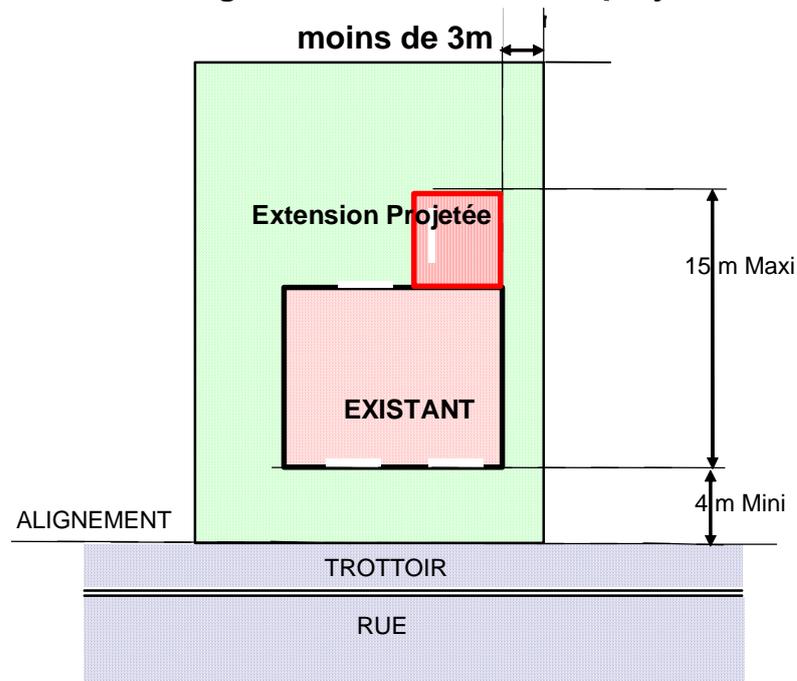
3. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une profondeur totale (bâtiment existant + extension) de 15 m maximum.

4. Dans les reculs imposés, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des points de vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

Plan d'alignement des extensions projetées



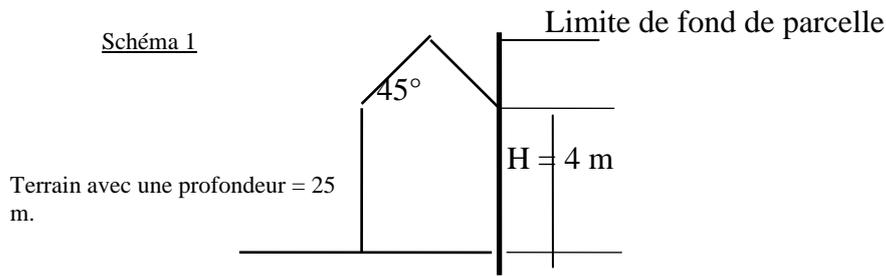
5. Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles*

1. L'implantation en limite séparative de fond de parcelles est autorisée sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 25 m. La hauteur de la construction, admise en fond de parcelle, se mesure à l'égout du toit. Cette hauteur doit être

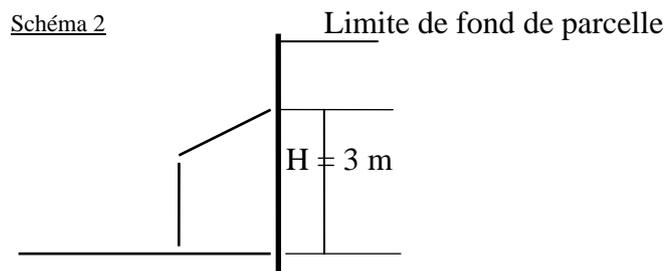
* Voir définition en annexe du présent règlement

inférieure ou égale à 4 m, la profondeur construite étant de 15 m maximum, et la toiture ayant une pente inférieure ou égale à 45° (cf. schéma 1).



2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite séparative de fond de parcelles soit égale ou supérieure à 8 m ; cette distance est ramenée à 3 m pour les parties de construction aveugles ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue.

3. Toutefois, les abris de jardin, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations d'habitations existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m, mesurée au faîtage du toit, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles (cf. schéma 2). Ces abris et annexes ne peuvent être transformés en logement.



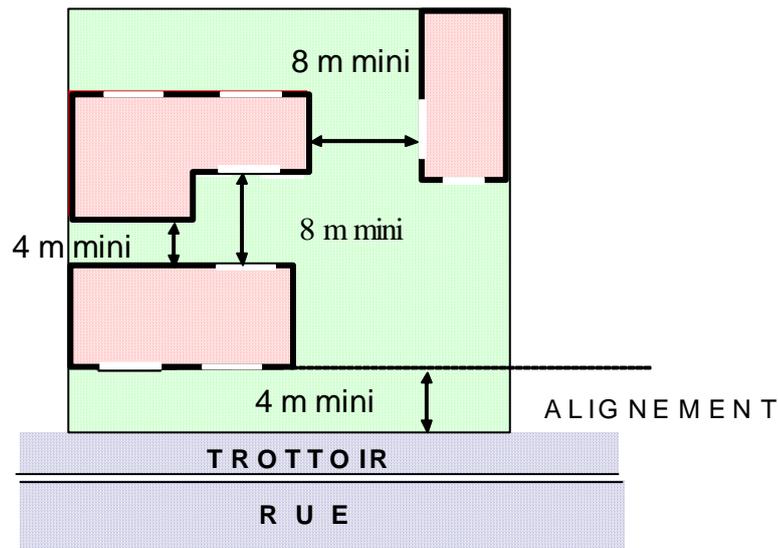
4. Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fons voisin.

ARTICLE UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être :

- entre les murs comportant des vues : de 8 m. minimum.
- entre les murs aveugles* ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue : de 4 m. minimum

Plan d'implantation des constructions les unes aux autres sur une même parcelle



Seules sont autorisées dans les reculs imposés, les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes, une isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait est possible même si elle est inférieure à 4 m.

Exception pour les annexes de 8m² maximum n'excédant pas une hauteur de 3 m : pas de règle pour les distances entre constructions sur une même propriété.

ARTICLE UG 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie du terrain d'implantation.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UG 10 - Hauteur maximum des constructions

Nota : la définition de la hauteur maximum et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

a. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

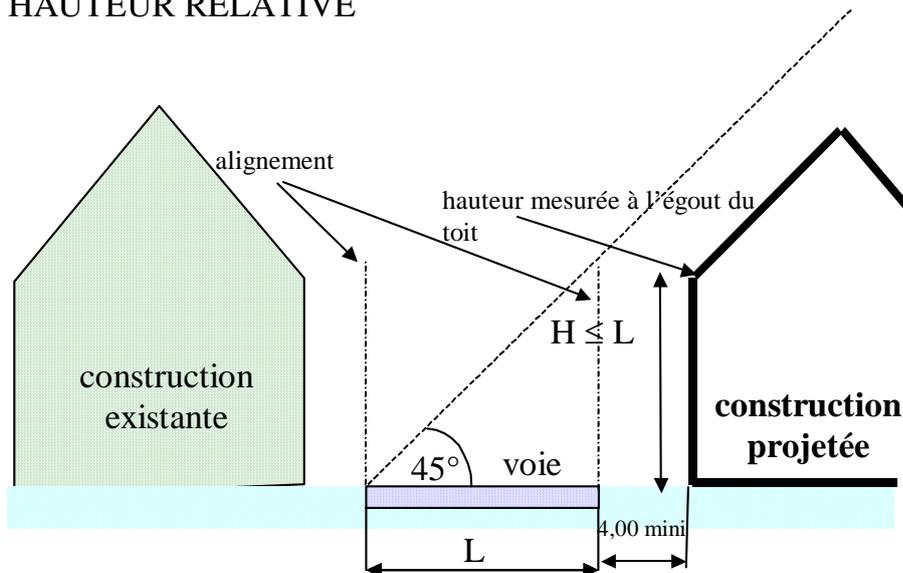
b. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de la voie prévue au Plan d'Occupation des Sols, ou à défaut, de la largeur de voie existante. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

Schéma d'hauteur relative

HAUTEUR RELATIVE



ARTICLE UG 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

3. Les clôtures, portails et portillons en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur au-dessus du trottoir. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m).

En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans

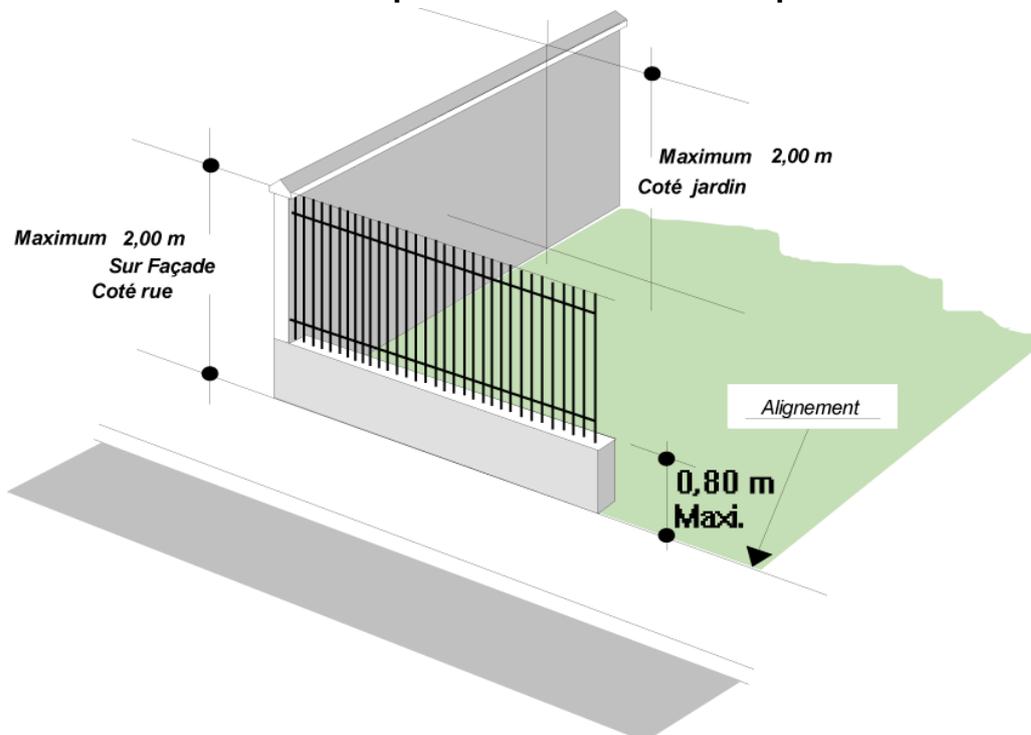
les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.

Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille, ou d'une claire voie*, soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,80 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage*.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.

4. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives non épineuses.

Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



ARTICLE UG 12 - Stationnement

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

* Voir définition en annexe du présent règlement

a. Pour les constructions à usage d'habitation*

Une place de stationnement par logement et par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction jusqu'à 80 m². À partir de 80 m² : 2 places par logement.

Logements locatifs sociaux : 1 place par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être obligatoirement prévues conformément aux dispositions de l'article XI des dispositions générales.

b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

c. Pour l'artisanat

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher

d. Pour les établissements commerciaux et

Commerces de proximité :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m² sont exonérés de stationnement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

e. Pour les CINASPIC*⁴.

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

⁴ Voir définition en annexe du présent règlement

MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UG 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions sont accompagnées d'espaces verts ⁽⁴⁾.

1. 40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.
3. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.
4. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doivent être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

Règle particulière pour l'aménagement intérieur des constructions existantes notamment les combles des habitations : il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination. Cette règle n'est pas applicable à la transformation de garages ou locaux annexes en logements.

Il n'y a pas de COS pour les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, notamment dans les domaines de l'administration générale, de la sécurité, des activités éducatives, sportives ou culturelles ainsi que les CINASPIC.

ARTICLE UG 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UG 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

TITRE II - CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE UH

La zone UH est géographiquement située dans des habitations individuelles*, implantées isolément ou en semi-continu.

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

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.
2. Les installations classées, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
3. Les dépôts de matériaux à l'air libre,
4. Les terrains de camping,
5. Les terrains de caravaning,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. La création ou l'extension de carrières,
9. Les affouillements et exhaussements du sol, dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI doit être appliqué.
10. Les locaux d'activité sauf ceux autorisés à l'article UH 2 2.
11. Les stations-service,
12. Les entrepôts.

ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

* Voir définition en annexes du présent règlement

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

1. L'aménagement et l'extension de faible importance des constructions utilisées par des commerces existants sont admis, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UH1 3).

L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2. Les constructions individuelles à usage de commerce, bureau, artisanat et locaux professionnels pour activité libérale sont autorisées sous réserve d'une surface inférieure à 100 m².

3. Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - Accès et voirie

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UH 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

* Voir définition en annexes du présent règlement

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

b. Voiries*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique largeur totale minimale de 3 m, sur toute sa longueur.
 - en double sens de circulation : largeur minimale de 5m, sur toute sa longueur.
2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

* Voir définition en annexe du règlement

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

En zone d'aléas forts des argiles, les eaux pluviales ne doivent pas être infiltrées.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées sont souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

ARTICLE UH 5 - Caractéristiques des terrains

a. Dimensions minimum

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie de 700 m².

Toutefois, sur les unités foncières existantes ou issues d'une division depuis plus de 10 ans, à compter de la date de publication du présent règlement, lorsqu'il existe une construction dont la surface de plancher est au moins égale à 50 m² surface de plancher, son agrandissement est autorisé dans la limite du respect COS et des règles d'emprise au sol, même si la surface du terrain ne sont pas conformes aux dispositions des alinéas précédents ; le projet doit en outre être exclusivement réservé à l'habitation et entraîner une amélioration du cadre de vie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

b. Logements multiples

Le nombre n de constructions à usage d'habitation admissibles sur une même unité foncière existante ou créée après la date de publication du présent règlement, ainsi qu'en cas de copropriété du sol, est égal au quotient de la superficie du terrain par la superficie minimum définie à l'alinéa a. précédent, pour chaque secteur ; lorsque le résultat n'est pas un nombre entier, on retient pour valeur de n l'entier immédiatement inférieur.

Le nombre de logements nouveaux constructibles est égal à n moins le nombre de logements existants sur l'unité foncière.

ARTICLE UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur. Toutefois, pour les terrains situés à l'intersection de deux voies, la marge de reculement peut n'être exigée que par rapport à une seule des deux voies, si les dispositions architecturales adoptées le justifient.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique, ou pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin, pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les extensions de faible importance sont autorisées dans le prolongement des façades des constructions existantes.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,20 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes une isolation thermique extérieure de 0,20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 8 m est possible, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.

2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

1. Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Terrains de 12 m de largeur ou moins: l'implantation sur les deux limites est autorisée.
- Terrains de plus de 12 m et de moins de 25 m de largeur : l'implantation n'est autorisée que sur une seule limite.
- Terrains de 25 m et plus de largeur : l'implantation sur aucune des limites n'est autorisée.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la largeur sur voie retenue est la plus large des deux.

2. Lorsqu'en application de l'alinéa 1 ci-dessus, la construction peut être implantée sur une seule limite, la distance entre la construction et l'autre limite doit être :

- Dans le cas d'un mur aveugle* ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue-: de 3 m. minimum
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue* , de 8 m. minimum sauf cas de cour commune.

Lorsqu'en application de l'alinéa 1 ci-dessus, la construction ne peut être implantée sur aucune des limites aboutissant aux voies, les règles de recul ci-avant indiquées sont applicables par rapport à chacune des limites.

3. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une profondeur totale (bâtiment existant + extension) de 15 m. maximum.

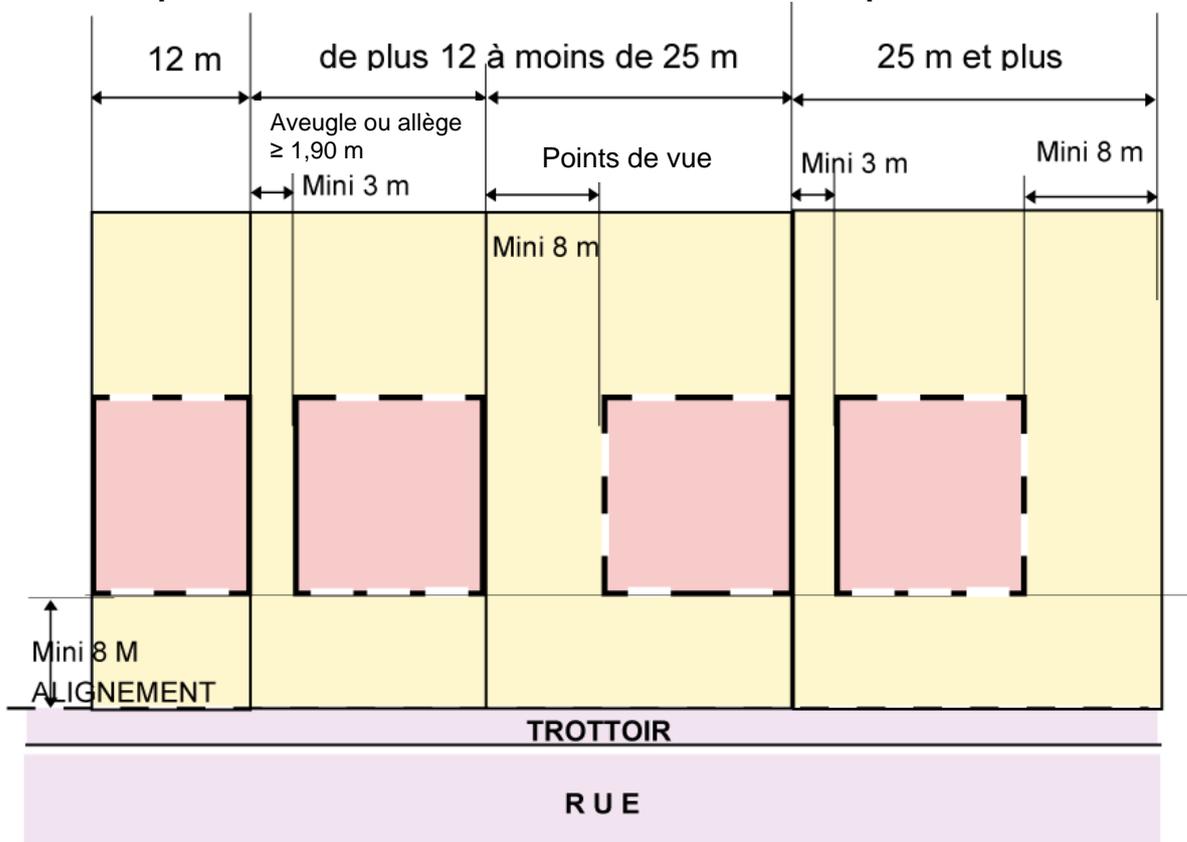
4. Dans les marges de recul, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,20 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

* Voir définition en annexe

L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des points de vue telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

Plan d'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales



5. Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m sont autorisées sans limite de distances par rapport au fond voisin

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles*

L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est pas autorisée.

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à cette limite soit au moins égale à 8 m ou au moins égale à 3 m pour les parties de constructions aveugles ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue.

La pose d'une isolation thermique de 0.20m d'épaisseur dans la marge de retrait est autorisée.

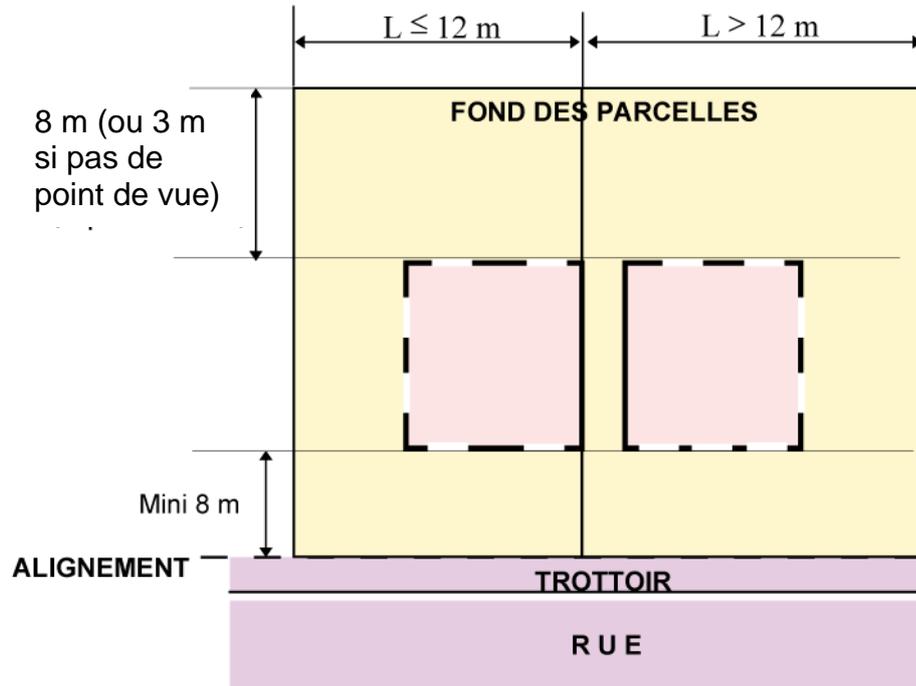
Une extension dans le prolongement des murs existant d'une construction ne respectant pas l'article 7 est possible sous réserve de ne pas créer de nouvelles baies ou point de vue.

* Voir définition en annexe du présent règlement

Pour les cas de piscines et annexes, il y a exonération de la règle.

Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin.

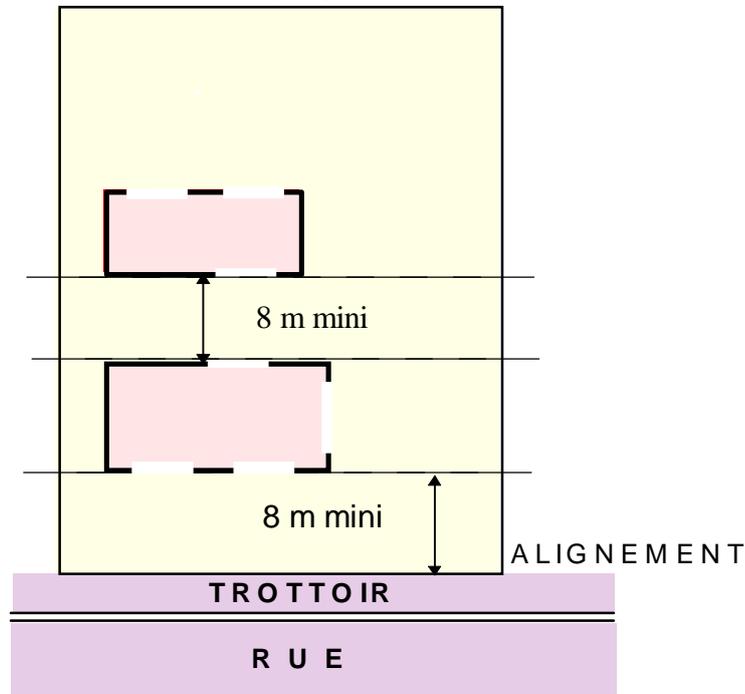
Plan d'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales



ARTICLE UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être de 8 mètres minimum.

Plan d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Exception pour les annexes de 8m² maximum n'excédant pas une hauteur de 3 m : pas de règle pour les distances entre constructions sur une même propriété.

ARTICLE UH 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain d'implantation.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas entraîner la dénaturation des espaces verts, jardins, parcs, vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UH 10 - Hauteur maximum des constructions.

Nota : la définition de la hauteur maximum et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

a. Hauteur absolue

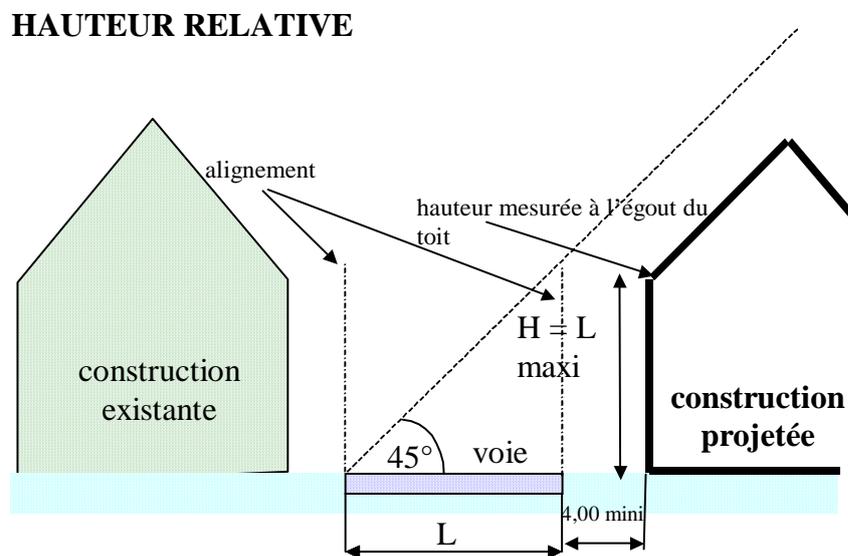
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

b. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur de la voie prévue au Plan Local d'Urbanisme, ou à défaut, de la largeur de voie existante. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

Schéma d'hauteur relative



ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

2 Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

3 Les clôtures, portails et portillons, en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m).

En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.

Elles sont composées :

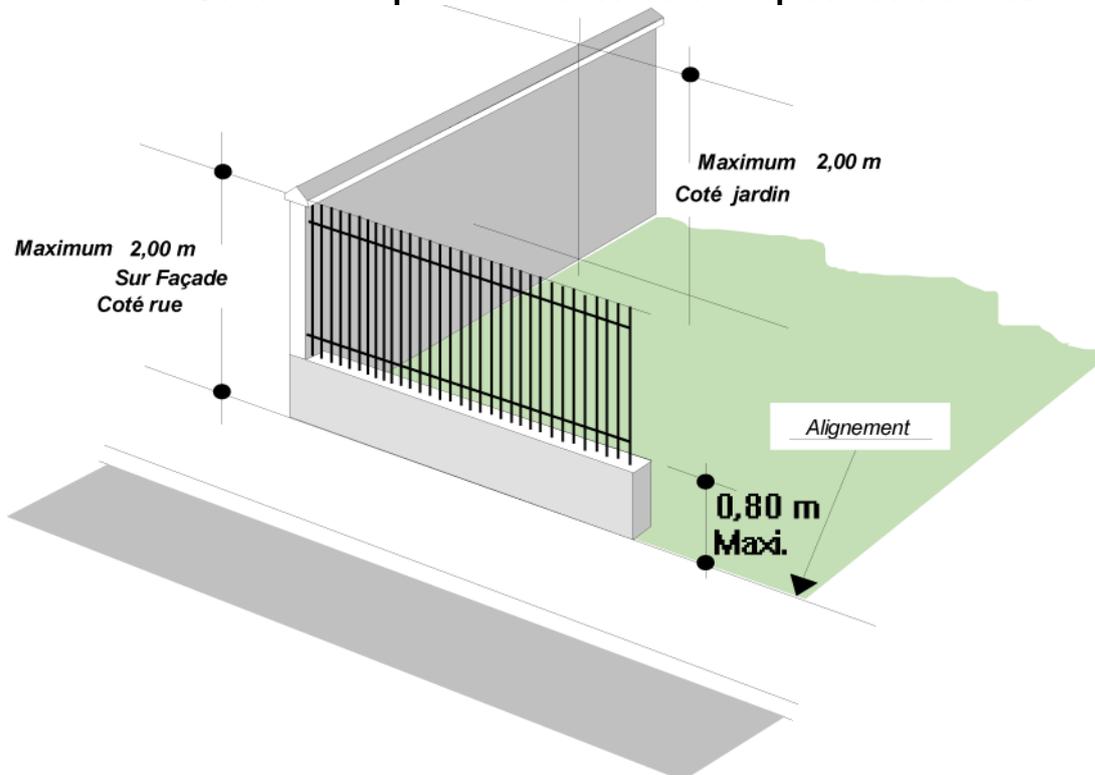
- Soit d'une grille ou d'une claire voie*. Dans ce cas, un mur de 0,80 m maximum de hauteur peut faire soubassement.
- Soit d'une haie vive ne comportant pas d'épineux. Dans ce cas, un mur bahut peut compléter la clôture sur un maximum de 0,80 m de hauteur. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage*.

Sont interdites toutes les clôtures qui ne s'intègrent pas au paysage urbain, et en particulier, les fils de fer barbelés, les tôles pleines, les grilles composées de fers plats, carrés ou ronds, disposés en mailles (du type treillis soudé), les fils de fer torsadés, plastifiés ou non.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.

4. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m. de hauteur.

Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



* Voir définition en annexe du présent règlement

5. Il est obligatoire de garder une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture.

ARTICLE UH 12 - Stationnement

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

a. Pour les constructions à usage d'habitation *

Une place de stationnement par logement et par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de construction jusqu'à 80 m². À partir de 80 m² : 2 places par logement.

Logements locatifs sociaux : 1 place par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être obligatoirement prévues conformément aux dispositions de l'article XI des dispositions générales.

b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

c. Pour l'artisanat

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher.

d. Pour les établissements commerciaux

Commerces de proximité.

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m² sont exonérés de stationnement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

* Voir définition en annexes du présent règlement

e. Pour les CINASPIC⁵.

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UH 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions sont accompagnées d'espaces verts.

1. 50% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.
3. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.
4. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

⁵ Voir définition en annexe du présent règlement

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UH 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Règle particulière pour l'aménagement intérieur des constructions existantes notamment les combles des habitations : il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination. Cette règle n'est pas applicable à la transformation de garages ou locaux annexes en logements.

Il n'y a pas de COS pour les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, notamment dans les domaines de l'administration générale, de la sécurité, des activités éducatives, sportives ou culturelles.

ARTICLE UH 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UH 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

TITRE II - CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE UI

La zone UI est géographiquement située dans des zones destinées à recevoir des entrepôts, des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des bureaux et des activités de services de toute nature, des établissements scientifiques, techniques et administratifs.

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

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

1. Toutes les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UI 2b.
2. Les terrains de camping.
3. Les terrains de caravanning.
4. Les caravanes.
5. La création ou extension de carrières.
6. Les affouillements et exhaussements de sols, sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements, qui ne sont pas rendus indispensables par des aménagements paysagers ou par le fonctionnement du service public ferroviaire.
7. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, et les installations de transformation des matériaux de récupération, sauf sur le site d'implantation de l'Usine d'Incinération du Syndicat Intercommunal de Traitement des Résidus Urbains (SITRU) et de sa déchetterie.
8. Les entreprises de cassage, carrosserie de voitures.
9. les dépôts à l'air libre sauf ceux indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007

2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les logements des personnes dont la présence sur place est indispensable

Les dépôts à l'air libre à la condition que leur organisation et leur aspect soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les activités économiques et les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - Accès et voirie

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UI 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

* Voir définition en annexes du présent règlement

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

b. Voiries*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique sans stationnement : largeur totale minimale de 6 m, sur toute sa longueur.
- en sens unique avec stationnement ou en double sens sans stationnement : largeur totale minimale de 8 m.
- en double sens avec stationnement : largeur minimale de 9 m, sur toute sa longueur.

2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

ARTICLE UI 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable pour être autorisée.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction, pour être autorisée, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

* Voir définition en annexes du présent règlement

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement

3. Électricité, téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements sur les parcelles privées doivent être souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

ARTICLE UI 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 mètres minimum de l'alignement futur tel que défini sur les documents graphiques ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,25 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes, une isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait est possible même si elle est inférieure à 8 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.

2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement.

ARTICLE UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions situées à l'intérieur de la zone UI peuvent s'implanter sur les limites séparatives internes à la zone. Toutefois, lorsque la limite coïncide avec celle qui sépare la zone UI de toute autre zone, leur implantation ne pourra s'effectuer qu'à 10 m au moins de cette limite.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites, elles doivent respecter les marges de recul suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle* ou comportant des baies ne créant pas de point de vue-: une marge de 4 m minimum.
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue* : une marge de 8 m minimum, sauf contrat de cour commune.

3. Dans les marges de recul, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m. d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

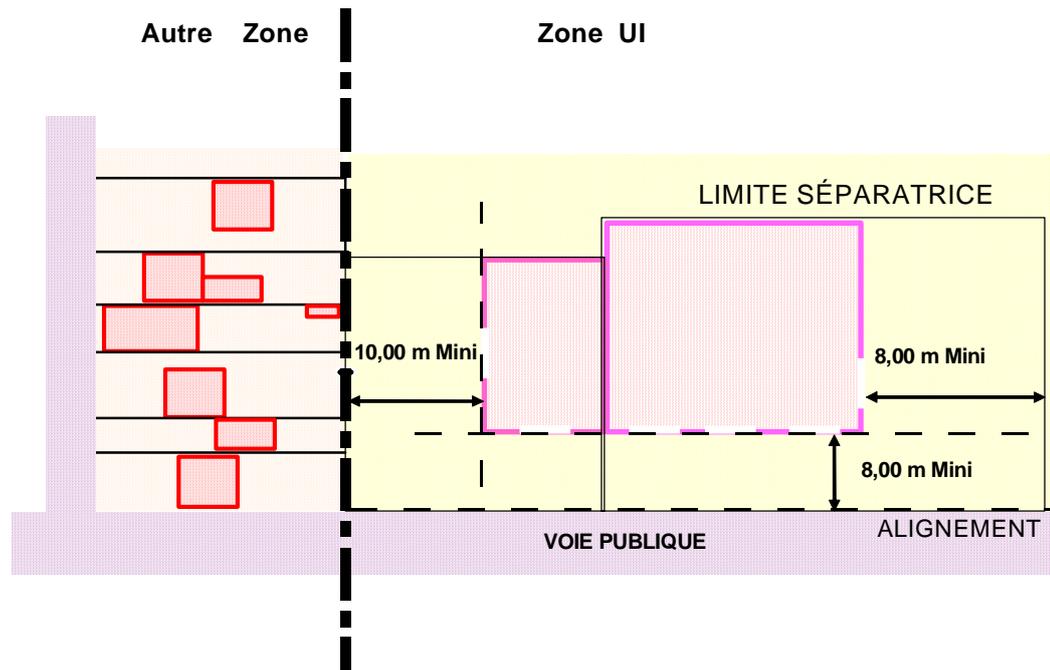
L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des points de vue telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

4. Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin.

* Voir définition en annexes du présent règlement

Plan d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales



ARTICLE UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être :

- entre les murs comportant créant des points de vue : de 8 m. minimum
- entre les murs aveugles* ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue* : de 4 m. minimum

ARTICLE UI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain d'implantation.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UI 10 - Hauteur des constructions

Nota : la définition de la hauteur et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

* Voir définition en annexe du présent règlement

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage (à l'exclusion des cheminées).

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques particulières.

ARTICLE UI 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et bien s'intégrer aux paysages et à l'environnement bâti.

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

3. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement etc. est interdit.

4. Les clôtures, portails et portillons, à l'alignement ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface, et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.

Il est obligatoire de garder une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture.

5. Les clôtures en limites séparatives peuvent atteindre une hauteur de 2,6 m.

ARTICLE UI 12 - Stationnement

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

a. Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

c. Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. A ces mesures, à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et la manoeuvre des camions et autres véhicules utilitaires.

d. Pour les établissements commerciaux, artisanaux ou de services

Pour les commerces de proximité , l'artisanat de services et les services,
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

e. Pour les CINASPIC*.

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;

* Voir définition en annexe du présent règlement

- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UI 13 - Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
2. Les marges d'isolement des installations, travaux divers, et dépôts à l'air libre, par rapport aux limites des autres zones, ainsi que des voies et emprises publiques doivent être plantées d'arbres formant écran.
3. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UI 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.

ARTICLE UI 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UI 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

TITRE II - CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTÈRE DE LA ZONE UM

Cette zone est géographiquement située dans les emprises occupées par la Marine Nationale.

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

ARTICLE UM 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les utilisations autres que les activités de la Marine Nationale sont interdites dans la zone UM.

ARTICLE UM 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement. Les travaux sur immeubles existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10% (article L.123-2, a) du code de l'urbanisme).

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 - Accès et voirie

1. Accès*

La modification éventuelle des accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

* Voir définition en annexes du présent règlement

2. Voiries

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UM 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute nouvelle installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas de difficultés techniques importantes de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis sur autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public, lorsqu'il sera aménagé de telle sorte que les difficultés techniques disparaîtront. Toutefois, l'assainissement autonome est interdit dans les périmètres de carrières. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

ARTICLE UM 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UM 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement.
Toute saillie est interdite lorsque la construction est réalisée à l'alignement.
En cas de retrait, ce retrait doit être au minimum de 2 mètres.

ARTICLE UM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments situés à proximité d'une zone différente de la zone UM ne peuvent être implantés qu'à 10 m au moins de la limite séparant la zone UM de l'autre zone.

ARTICLE UM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE UM 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE UM 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

ARTICLE UM 11 - Aspect extérieur

Sans objet.

ARTICLE UM 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules des personnels de la base doit être assuré sur les emprises de cette dernière.

ARTICLE UM 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être, autant que possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet :

Il n'est pas appliqué de COS pour les équipements publics.

ARTICLE UM 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront tendre vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UM 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

TITRE II - CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

CARACTÈRE DE LA ZONE UV

La zone UV est géographiquement située dans la zone d'activités spécialisées réservée au service public autoroutier dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, et notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients de l'autoroute A14 et de son aire de service, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

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

ARTICLE UV 1 - Types d'occupations ou d'utilisations interdites

Sont interdits :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UM 2,
2. Les établissements industriels et dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article UM 2,
3. L'aménagement de terrains de camping,
4. L'aménagement de terrains de caravanning,
5. La création ou l'extension de carrières,
6. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides.

ARTICLE UV 2 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous condition :

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 - Accès et voiries

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UV 3 b ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Les accès doivent être réalisés de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

b. Voiries

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie

2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

ARTICLE UV 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

* voir définition en annexes du présent règlement

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité Téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

ARTICLE UV 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UV 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est conditionnée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière, doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement futur tel que défini sur les documents graphiques ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.

Les permis de construire relatifs à ces constructions doivent être soumis, pour avis, au service compétent de la DIR Île de France.

ARTICLE UV 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les implantations doivent respecter les règles applicables dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation autoroutière.

ARTICLE UV 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être :

- entre les parties de murs comportant des points de vue, au moins égale à 5 m.
- entre les parties de murs aveugles ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue, au moins égale à 3 m.

ARTICLE UV 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain d'implantation.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UV 10 - Hauteur des constructions.

Nota : la définition de la hauteur et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

Sont applicables les règles prévues dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire.

Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les cheminées et silos.

ARTICLE UV 11 - Aspect extérieur

1. Toutes les constructions nouvelles doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti, notamment ceux des zones adjacentes.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

2. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

3. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour celle-ci, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UV 12 - Stationnement

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

a. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

b. Pour les établissements industriels et l'artisanat

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m². A ces mesures, à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et la manoeuvre des camions et autres véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;

- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UV 13 - Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être entretenus.

2. Les constructions sont accompagnées d'espaces verts réalisés en fonction de la réglementation prévue dans la zone qui leur est adjacente.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent que dans la mesure où elles sont compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

ARTICLE UV 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UV 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

TITRE III - CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE AU

La zone AU est géographiquement située dans une zone naturelle destinée à être urbanisée à terme.

Elle comprend cinq secteurs :

- La zone 2AUa, à vocation future mixte (logement, commerce, activité, équipement, espace vert...), est géographiquement située quartier des Vignes Blanches (ZAC A14)
- La zone 2 AUb, à vocation économique (bureaux, activités de service), est géographiquement située dans le secteur du château d'eau (ZAC A14) ;
- Les zones 2AUc, et 2AUd, à vocation à accueillir un programme modeste de constructions, comprenant de petits immeubles (R + 2 au plus) et des maisons individuelles
- La zone 2AUe, à vocation future d'accueil de grands équipements collectifs ou d'un projet à dominante économique (commerce ou logistique) est géographiquement située dans le secteur de la plaine (ZGE) ;
- La zone 2AUi, à vocation future d'accueil d'activités commerciales de loisirs, est géographiquement située entre l'autoroute A14 et la zone d'activité du château d'eau.

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

ARTICLE AU 1 - Utilisations du sol interdites

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, toutes les utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous condition à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a. Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

b. Sont admis sous condition

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seuls sont autorisés les aménagements suivants :

1. L'extension mesurée et l'aménagement des bâtiments existants pour leur mise aux normes en termes d'accessibilité et de sécurité,
2. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et notamment les constructions nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A14.
3. L'activité agricole ainsi que les constructions légères type serres froides en secteurs 2AUc et 2AUd liées et nécessaires à une activité agricole effectivement exercée
4. Les clôtures légères type grillage sans soubassement.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voiries

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

Sans objet.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE NA AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

Sans objet.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - Espaces verts et plantations

Sans objet.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

**ARTICLE AU - 15 - Performances énergétiques et
environnementales**

Sans objet.

**ARTICLE AU - 16 - Infrastructures et réseaux de
communications électroniques**

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE III - CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DES ZONES A ET AJ

Cette zone est géographiquement située dans le secteur de terrains agricoles et est exclusivement réservée à l'activité agricole.

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

ARTICLE A et AJ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone A :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment :

- Les stationnements des caravanes isolées ou groupées.

Zone AJ :

Toutes activités autres que les activités agricoles et les jardins familiaux sont interdites.

Les stationnements des caravanes isolées ou groupées sont interdits.

ARTICLE A et AJ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

a. Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

Zone A

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

1. Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les installations classées liées à l'activité agricole et les installations nécessaires à la culture sous serres,
2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, ainsi qu'à la réalisation de silos à légumes semi-souterrains.

Zone AJ :Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les installations, abris, remises si elles sont nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A et AJ 3 - Accès et voiries

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité ; toutefois, les serres peuvent être desservies par des voies privées. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé ; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

ARTICLE A et AJ 4 - Desserte par les réseaux

Zone Aa. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités (sauf serres et silos à légumes)

doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si celui-ci est insuffisant ou inexistant, son renforcement ou sa création doit s'effectuer suivant les dispositions du contrat existant entre la ville et le concessionnaire d'eau.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis après autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Toutefois, l'assainissement autonome est interdit dans les périmètres de carrières. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

En zone d'aléas forts des argiles, les eaux pluviales ne doivent pas être infiltrées.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Les raccordements correspondants doivent être souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Zone AJ

Compte tenu du caractère de la zone qui ne comprend que des abris de jardin et des jardins, il n'est pas défini de règles.

ARTICLE A et AJ 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE A et AJ 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

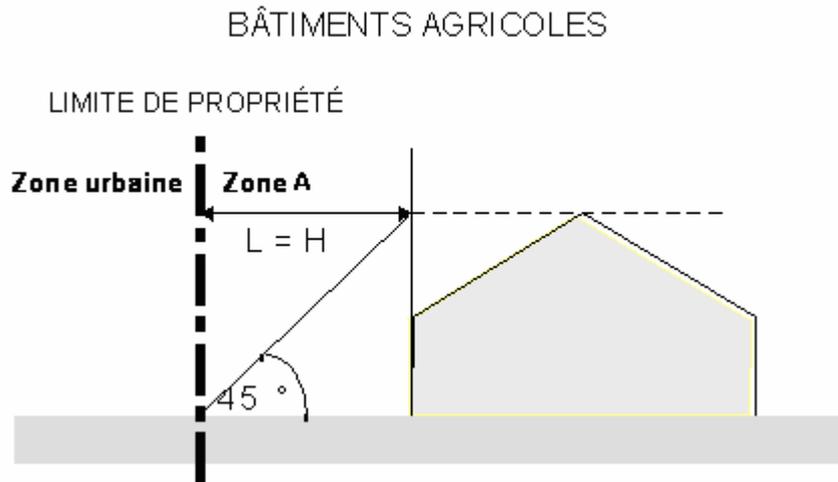
1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.
2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE A et AJ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. En limite de zone urbaine

1. Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée.
2. Les bâtiments à usage agricole doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($L = H$).

Plan d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (en limite de zone urbaine)



b. Hors des limites des zones urbaines

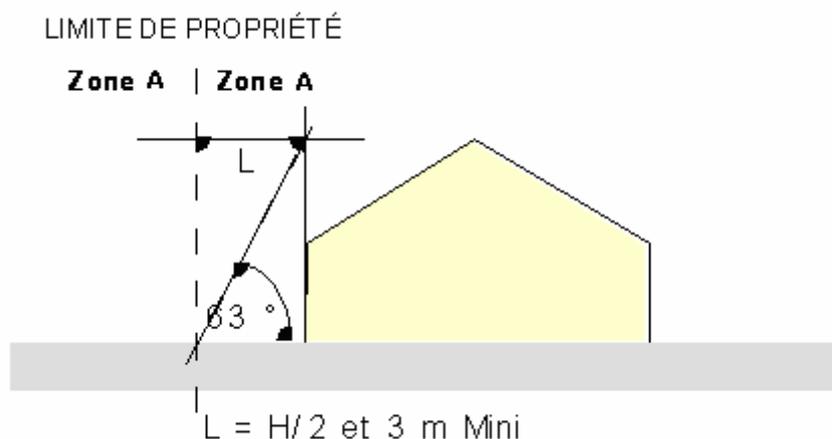
Zone A

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les marges de recul suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle* ou comportant des bais n'offrant pas de point de vue* : $H/2$ avec un minimum de 3 m.
- Dans le cas d'un mur comportant des points de vue, 8 m. minimum sauf cas de cour commune.

Il n'y a pas de marge de recul pour les serres et autres constructions à usage agricole.

Plan d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (hors limite de zone urbaine)



* Voir définition en annexe du présent règlement

Zone AJ

Les abris de jardins doivent être implantés en limite séparative ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE A et AJ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions, dont une est un logement, doit être au moins de 6 mètres.

Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.

ARTICLE A et AJ 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE A et AJ 10 - Hauteur des constructions

Nota : la définition de la hauteur et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.

ARTICLE A et AJ 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti. La cote du plancher en rez-de-chaussée ne peut excéder 0,5 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en zone inondable.

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

ARTICLE A et AJ 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A et AJ 13 - Espaces libres et plantations

Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A et AJ 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

**ARTICLE A et AJ 15 - Performances énergétiques et
environnementales**

Sans objet.

**ARTICLE A et AJ 16 - Infrastructures et réseaux de
communications électroniques**

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE III - CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DES ZONES N ET NL

La zone N est géographiquement située dans une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ; elle peut aussi comporter des équipements d'intérêt collectif culturels ou sportifs.

La zone N comprend un secteur NL accueillant des activités de loisirs de taille limitée.

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol admises interdites

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;

2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir délibération du 18 septembre 2007.

3. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et en particulier :

- Les terrains de camping, les terrains de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées ou groupées,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les abris de jardins,
- Les dépôts à l'air libre,
- Les parkings sauf ceux correspondant aux occupations du sol visées à l'article N2, et ceux prévus dans l'emplacement réservé 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol interdites admises sous conditions

a. Sont admis sous condition

En zone N :

Les aménagements sans construction à destination de parcs, jardins, espaces verts, équipements sportifs ainsi que les aménagements nécessaires à leur exploitation et assainissement.

Le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants pour des raisons de confort, d'hygiène ou de sécurité.

Les aménagements nécessaires à l'intérieur des cimetières.

Les affouillements et exhaussements de sol,

Les activités agricoles sans aucune construction

Les installations et les équipements nécessaires à des équipements collectifs non compatibles avec l'exercice des activités agricoles.

Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A14.

Les parkings liés aux occupations et autorisations admis sous conditions figurant ci-dessus.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R.T. dépôt pétrolier, les prescriptions du P.P.R.T. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

En Zone NL :

Les constructions de taille limitée liées à la vocation du secteur (espace de loisir, parcours sportifs...).

Les parkings liés aux occupations et autorisations admis sous conditions figurant ci-dessus.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R.T. dépôt pétrolier, les prescriptions du P.P.R.T. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voiries

Les accès et voiries doivent être réduits aux stricts besoins de fonctionnement des équipements ; ils doivent respecter, en outre, les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si celui-ci est insuffisant ou inexistant, son renforcement ou sa création doit s'effectuer suivant les dispositions du contrat existant entre la ville et le concessionnaire d'eau.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis après autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Toutefois, l'assainissement autonome est interdit dans les périmètres de carrières. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

En zone d'aléas forts des argiles, les eaux pluviales ne doivent pas être infiltrées.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Les raccordements correspondants doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.
2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

ARTICLE N 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait d'au moins 4m.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être de 8 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées en zone NL, non compris les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, ne peut pas excéder 10 % de la superficie du terrain d'implantation.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

Nota : la définition de la hauteur et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut en zone N.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut en zone NL.

ARTICLE N 11 - Aspect des constructions

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

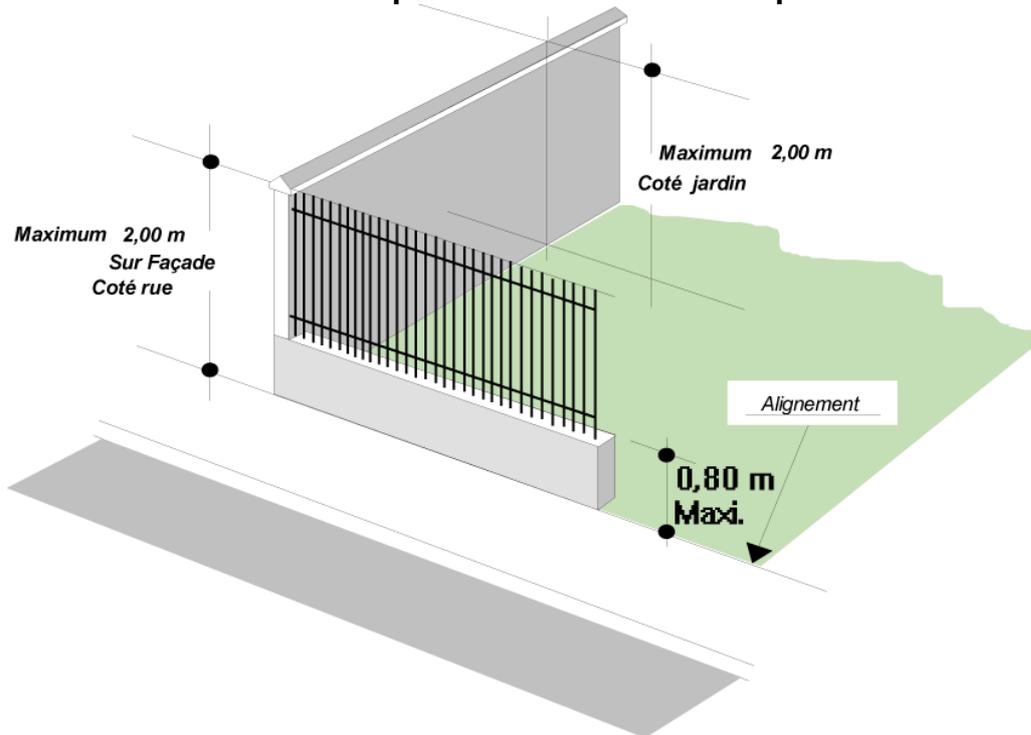
Les clôtures, portails et portillons, en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2.3m).

En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.

Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille, de lisses horizontales, ou d'une claire voie*, soit de l'addition d'une haie vive non épineuse et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,80 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage*.

* Voir définition en annexe du présent règlement

Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.

3. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur, sauf contraintes techniques liées à la nature des équipements, et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies.

ARTICLE N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

1. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

2. Les espaces non bâtis ou non occupés par des équipements collectifs doivent être aménagés en espaces verts, jardins ou vergers.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupations du sol (COS)

Sans objet.

**ARTICLE N 15 - Performances énergétiques et
environnementales**

Sans objet.

**ARTICLE N 16 - Infrastructures et réseaux de communications
électroniques**

Sans objet.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE
CARRIÈRES-SUR-SEINE

[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

**LA LISTE DES ESPACES PARTICULIERS
[L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT]**

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 22 juillet 2013,
Approuvé par la délibération du 10 février 2014.

FEVRIER 2014

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Comme le prévoient les articles L.123-1-5-8^e, R.123-11-d, et R.123-12-4c, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains situés dans une zone urbaine ou urbanisable, des emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, des équipements ou des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des droits à construire. Toutefois, le terrain, dont une partie seulement est comprise dans un emplacement réservé et que son propriétaire accepte de céder gratuitement à la collectivité ou au bénéficiaire, peut voir reporter sur la partie restante un droit à construire correspondant au tout ou à la partie du coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) affectant la partie cédée gratuitement.

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Création d'un espace de loisirs sur l'île Fleurie	Commune	115.375 m ²
2	Extension du parc de la Mairie	Commune	700 m ²
3	Élargissement à 8 mètres de la rue du Tir	Commune	130 m ²
4	Alignement à 8 mètres de la rue des Clos	Commune	700 m ²
5	Élargissement à 10 mètres de la rue Claude-Monet	Commune	500 m ²
6	Élargissement à 10 mètres de la rue de Bezons pour l'aménagement de trottoirs	Commune	3.100 m ²
7	Élargissement à 5 mètres du chemin des Pendants	Commune	210 m ²
8	Création d'un parking public, à l'angle des rues de Chatou et de Montesson	Commune	500 m ²
9	Création d'un parking public, à l'angle des rues de Chatou et de l'Égalité	Commune	230 m ²

10	Chemin rural de Chatou et de halage	Commune	5.285 m ²
11	Aménagement d'aires de jeux sur la place des Fêtes	Commune	11.240 m ²
12	Réalisation d'un parking lié à la halte fluviale (la parcelle BL 25)	Commune	2.800 m ²
13	Réalisation d'une aire de sports et de loisirs	Commune	57.330 m ²
14	Élargissement de la rue Constance	Commune	360 m ²
15	Création d'un poste de police municipale	Commune	1.470 m ²
16	Piquage de la voie de contournement sur la route de Chatou	Commune	2.960 m ²
17	Extension du cimetière	Commune	5.915 m ²
18	Élargissement et rondelle de l'impasse de la Courbe	Commune	365 m ²
19	Ouverture du chemin des Archers	Commune	485 m ²
20	Extension de la centrale d'incinération	S.I.T.R.U.	1.025 m ²
Σ			210.680 m²

N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.

N.B. : Les emplacements réservés 3, 4, 7, 8, 9, 15, 16, 18, et 19, étant situés sur des carrières souterraines abandonnées, la réalisation des aménagements projetés devra être précédée par des études sur le risque d'effondrement et, le cas échéant, par des travaux de comblement des cavités.

LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Comme le prévoit l'article L.123-1-5, al. 7^e, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « *identifier et localiser les éléments de paysage [...], à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5, al. 7^e, du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies aux articles 13 du règlement :

- « *Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5, al.7^e, du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'un entretien régulier ; tout aménagement, construction, reconstruction, ou installation, devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée* ».

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	SURFACE
N	Parc et terrasses de la Mairie	18.185 m2
N	Prolongement du jardin de la Mairie	10.980 m2
N	Espace vert de l'Archerie	17.550 m2
UD + UH	Côte de Chatou	12.000 m2
UB	Espace vert commun, avenue du Maréchal-Juin	3.175 m2
UB	Jardin des Poètes et Belvédère	22.435 m2
N	Abords et talus de l'autoroute A 14	16.255 m2



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CARRIÈRES-SUR-SEINE

[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

GLOSSAIRE [L'ANNEXE 2 DU RÈGLEMENT]

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 22 juillet 2013,
Approuvé par la délibération du 10 février 2014.

FEVRIER 2014

DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DU COS.

Article R.112-2 (Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1)

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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article et R.* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son

terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

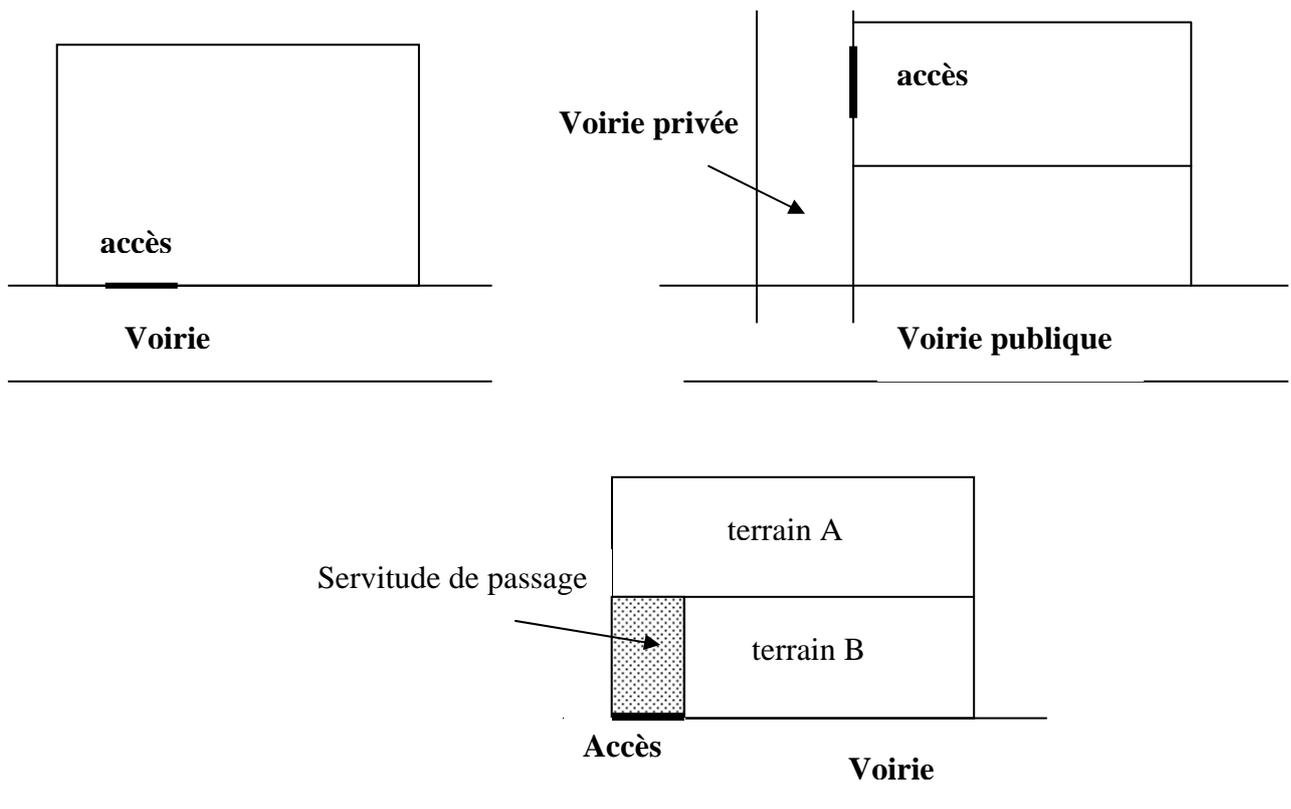
Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.* 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

DÉFINITIONS COMPLÉMENTAIRES

ACCÈS



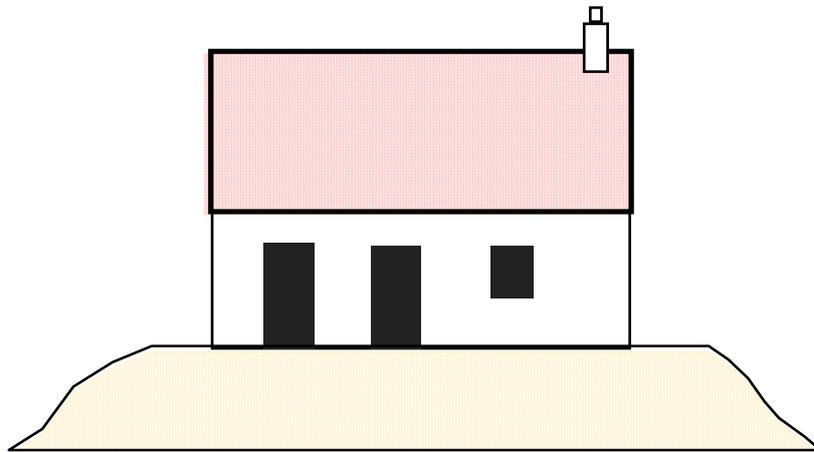
L'accès se localise à la limite de l'unité foncière, sur laquelle est projetée l'opération et de la voirie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée.

L'accès peut être également constitué par une servitude de passage (cf. schémas).

ACCÈS CHARRETIER

Un accès charretier est un accès sur une unité foncière destinée aux véhicules automobiles et remorques routières. Sa largeur maximale en zone d'habitation est de 3,5 m (voir règlement). Le débouché d'une voie sur une autre voie n'est pas considéré comme un accès charretier.

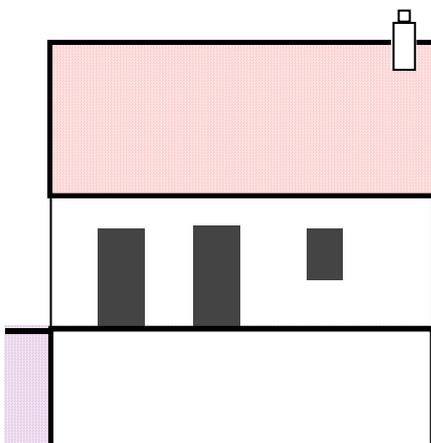
ASPECT EXTÉRIEUR :



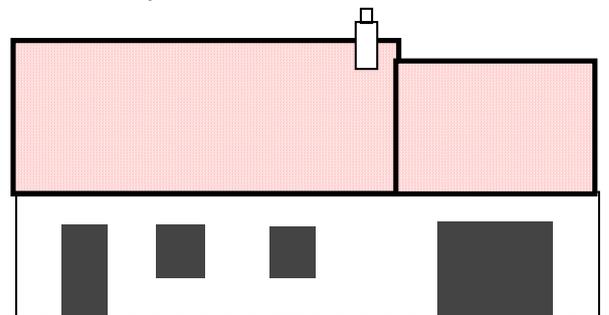
NON

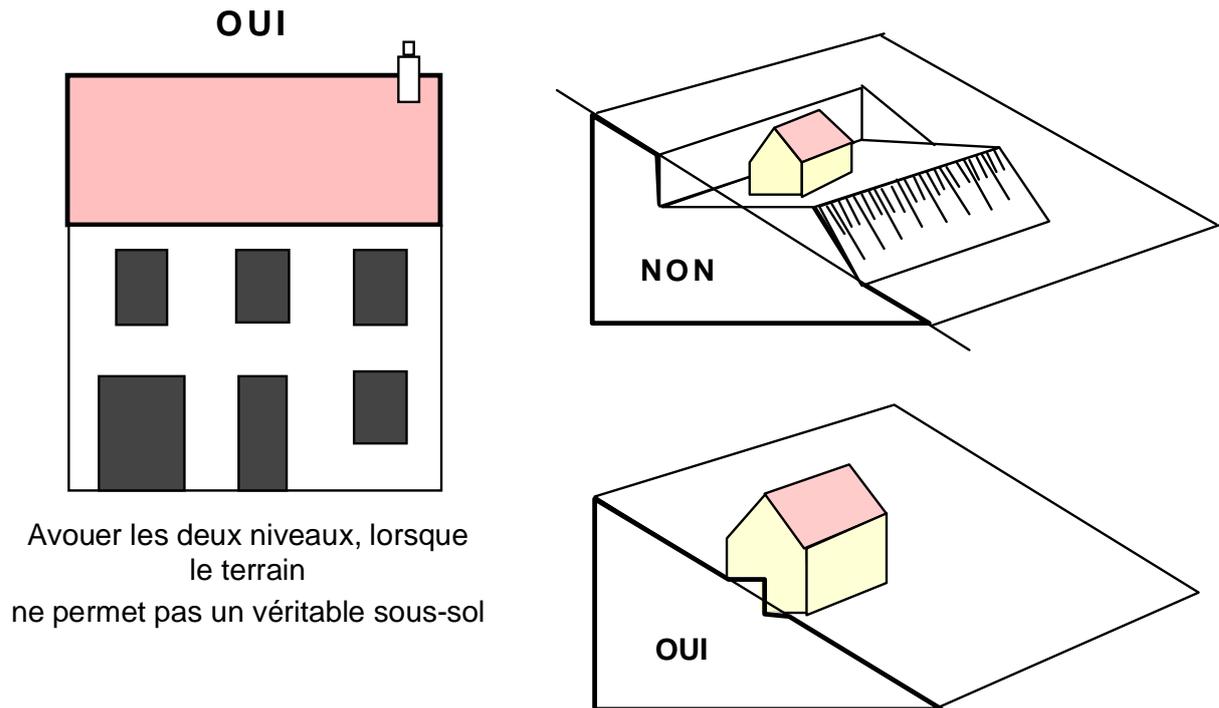
Préférer les solutions ci-dessous:

Créer un vrai sous-sol



construire des annexes qui abriteront les locaux prévus en sous-sol.





C'est le bâtiment qui doit s'adapter au sol et non l'inverse

BAIES

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou dans un toit (porte, fenêtre, lucarne, vasistas...). Selon ses caractéristiques, elle offre ou non un point de vue.

Les baies suivantes n'offrent pas de point de vue :

- les baies munies d'un châssis fixe translucide mais non transparent (vitrage ou autre matériaux),
- les châssis même ouvrants et/ou transparents quand la hauteur de leur allège est supérieure à 1,90 m par rapport au(x) plancher(s) de la pièce qu'ils éclairent.

Remarque : Les parties de murs en pavés de verre non transparents et non ouvrants ne sont pas considérés comme des baies.

CLAIRE-VOIE

Ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour : balustrade, garde-corps, claustra. Les parties ajourées doivent représenter au moins 50% de la clôture.

CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif)

- CINASPIC appartenant à une personne publique (équipement public) :
Établissement appartenant à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public.

- CINASPIC n'appartenant pas à une personne publique :

Établissement n'appartenant pas à une personne publique mais remplissant les mêmes fonctions d'accueil du public et de mission d'intérêt collectif (école privée, crèche privée...).

Ces équipements d'intérêt collectif comprennent les établissements dédiés aux soins médicaux (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite).

DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie de la Commune doit être assurée par des poteaux d'incendie de 100 mm, conformes à la norme NFS 61.213, assurant un débit de 1 000 litres par minute, qui sont implantés dans les conditions suivantes :

- à moins de 100 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables pour ce qui concerne :

- les immeubles d'habitation dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol utilement accessible ;
- les installations classées ;
- les grands immeubles de bureaux ;
- les entrepôts et bâtiments industriels ;
- les parcs de stationnement couverts ;
- Les ERP de 1^{er}, 2^{eme}, 3^{eme} et 4^{eme} catégorie ;

- à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables pour les établissements recevant un public de 5^{eme} catégorie et pour les bâtiments d'habitation dont le plancher bas du dernier niveau est situé à moins de 8 mètres du sol.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale de volume hors oeuvre de bâtiment à la surface de la parcelle.

On ne tient pas compte, dans le calcul de l'emprise au sol des saillies de toiture et de corniche de moins de 0,30 m, gouttière pendante non comprise.

Les sous-sols en débord de moins de 0.6 m et les rampes d'accès sont exclus du calcul de l'emprise.

ESPACE VERT

Un espace vert est un espace extérieur de pleine terre engazonné.

Pour les projets ne permettant pas de réaliser l'ensemble des espaces verts en pleine terre, les espaces verts peuvent être réalisés sur dalles avec une épaisseur de terre végétale de 30 cm minimum.

Les espaces verts, peuvent être définis de deux manières :

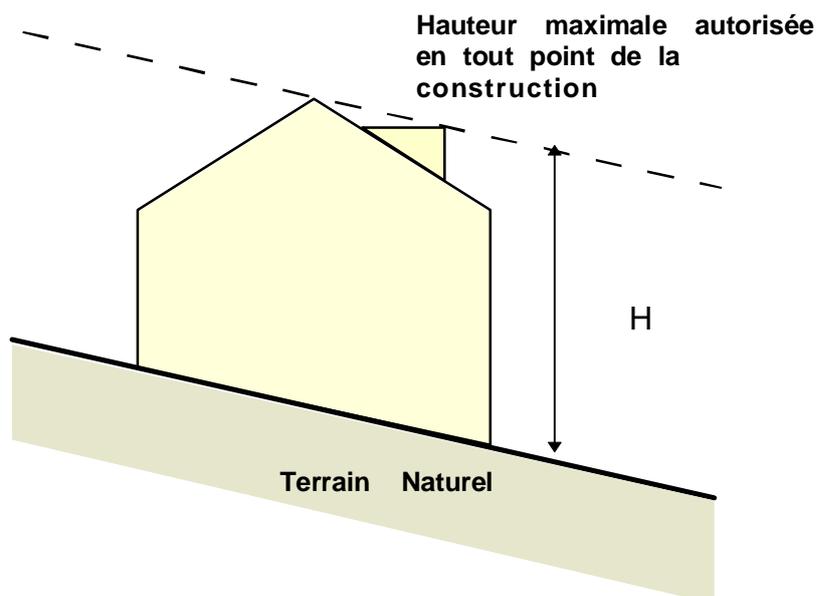
- Les espaces verts peuvent désigner l'ensemble des espaces utilisés parcs urbains, jardins publics, squares, d'une certaine dimension, accessible à pied et à vélo mais non aux engins motorisés, et ne présentant pas de dangers pour les usagers, enfants en particulier.
- Les espaces verts peuvent également désigner l'ensemble des espaces végétalisés d'une zone construite.

FESTONNAGE

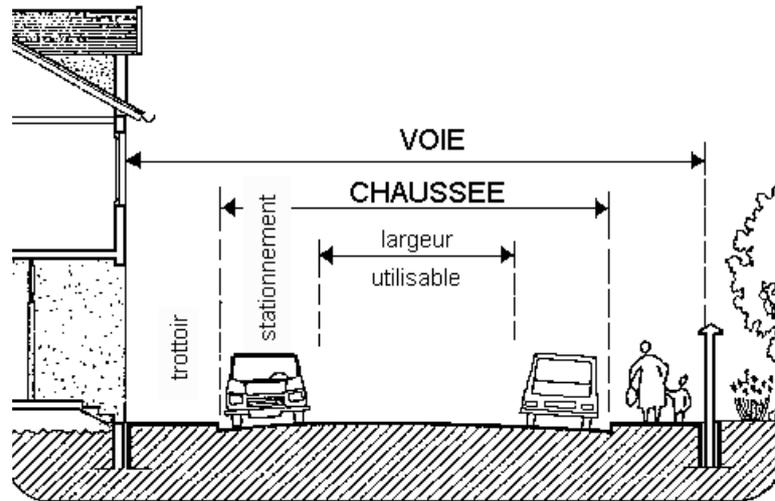
Habillage derrière une grille de clôture sans débord par rapport à la grille.

HAUTEUR MAXIMUM D'UNE CONSTRUCTION :

Exprimée en mètres, la hauteur maximum d'une construction est la différence de cote entre le point le plus élevé de la construction - non compris les antennes, cheminées et garde-corps ajourés (lignes de vie) - et le sol naturel avant travaux.



LARGEUR DE CHAUSÉE :



LARGEUR UTILISABLE

C'est la partie de la chaussée qui reste libre dans tous les cas, avec ou sans places de stationnement autorisé.

COUR COMMUNE :

Il s'agit de la servitude de cour commune instituée en application des articles L.451-1 à L.451-3 du code de l'urbanisme.

Elle permet de calculer le retrait de la construction par rapport à l'implantation de la construction voisine, et non à partir de la limite séparative des terrains, alors que la ou les constructions sont édifiées sur deux propriétés distinctes.

Le retrait est calculé en application des dispositions de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et non à partir des règles édictées à l'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives).

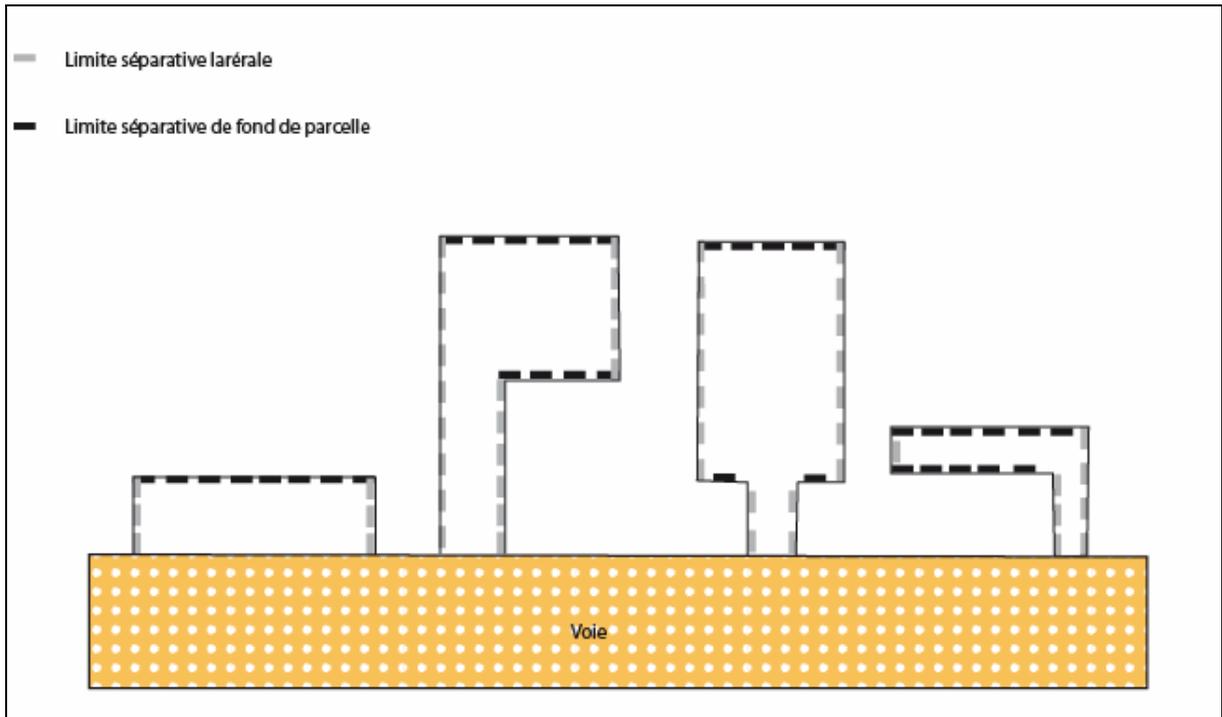
LIMITES SÉPARATIVES

Limites séparatives latérales

Les limites séparatives latérales aboutissant aux voies sont les limites parcellaires joignant la voie publique ou privée comme indiqué sur le schéma ci-après.

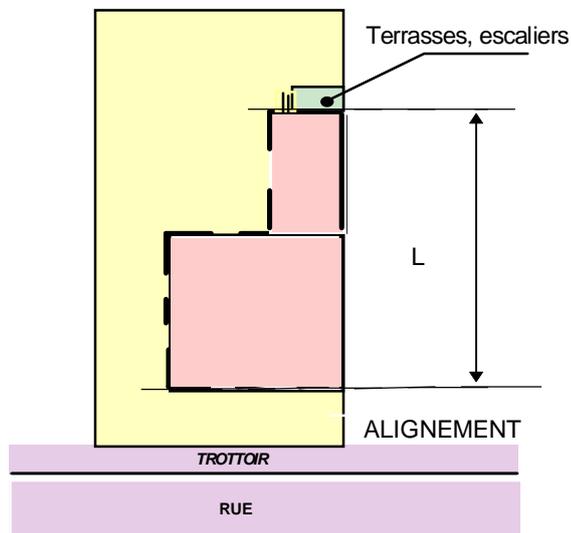
Limites séparatives de fond de parcelles

Les limites séparatives de fond de parcelles sont les limites parcellaires qui n'aboutissent pas à la voie publique ou privée comme indiqué sur le schéma ci-après.



LONGUEUR D'UN BÂTIMENT

La longueur d'un bâtiment comprend la construction close, couverte, à usage d'habitation ou non, à l'exception des terrasses, balcons et escaliers non clos.



MUR AVEUGLE

Façade d'une construction ne comportant aucune baie et n'offrant aucun point de vue.

TERRAIN

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës, appartenant à un même propriétaire, formant une unité foncière.

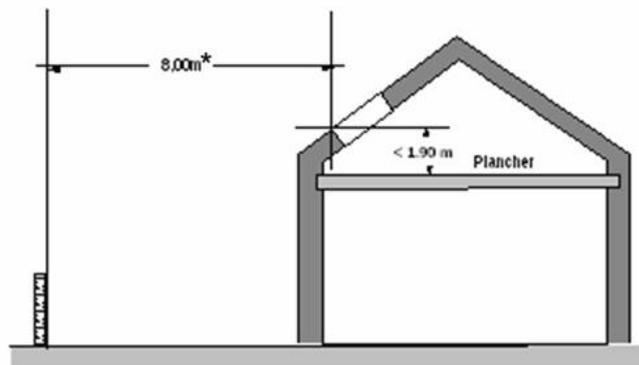
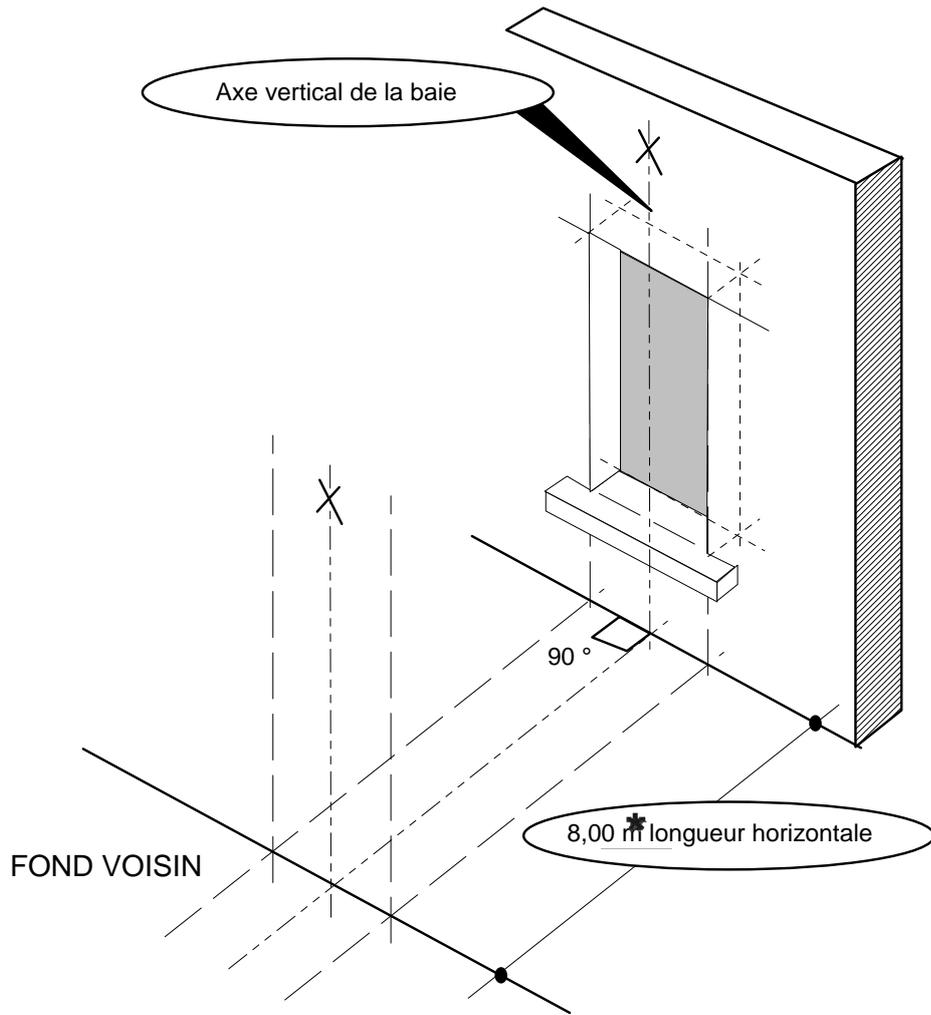
POINT DE VUE :

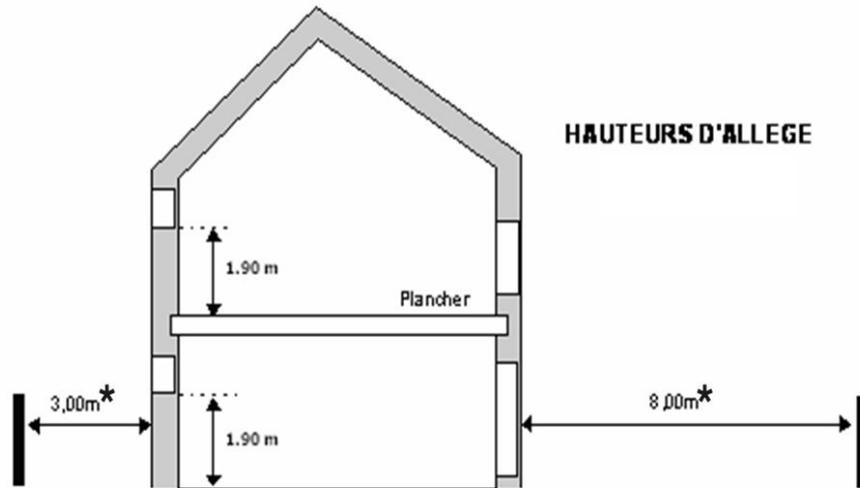
Il s'agit d'un aménagement, qui peut être une baie, un balcon ou une terrasse surélevée de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel. Cet aménagement offre un point de vue depuis la construction vers l'extérieur, et en particulier les constructions et terrains voisins.

La création de points de vue est autorisée sous réserve de respecter certaines distances définies aux articles 7 et 8 du présent règlement.

Ces distances sont mesurées horizontalement, perpendiculairement à la baie, à la terrasse ou au balcon concernés.

NB : Concernant les balcons ou terrasses surélevées, le point de vue peut être supprimé par la création de murs pare-vue fixes et opaques, d'une hauteur de 1,90 m minimum. Le mur pare-vue peut cependant ne pas être opaque mais seulement translucide non transparent, s'il est situé à la distance minimale requise par le règlement pour la création de baies n'offrant pas de point de vue.

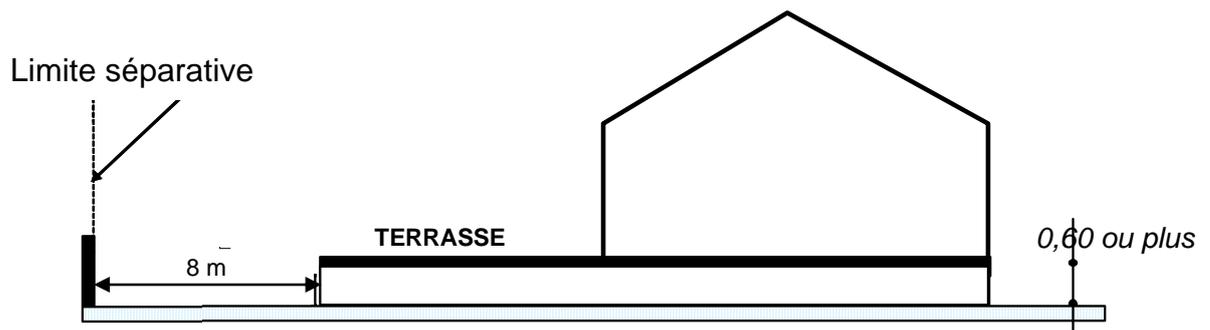




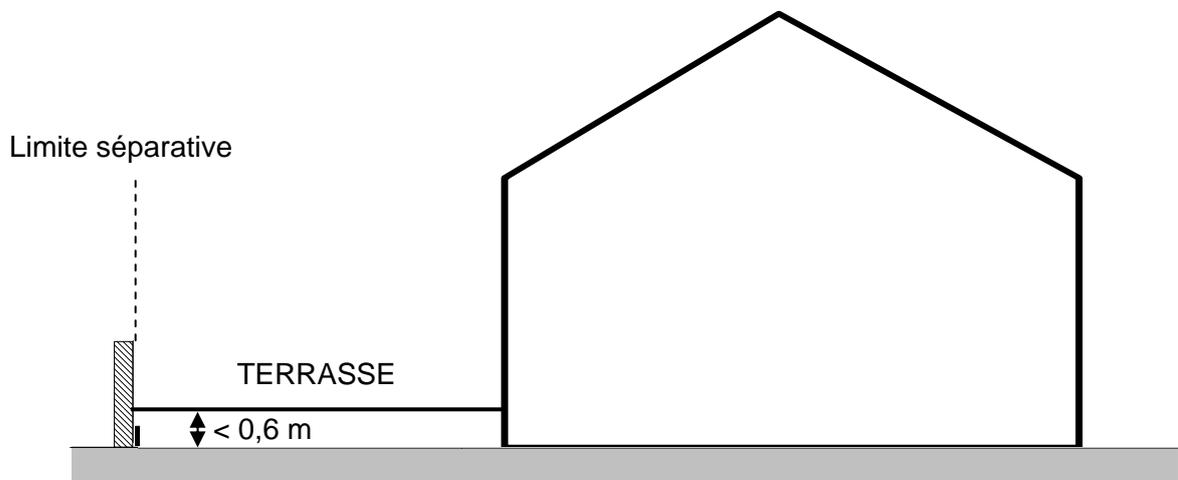
* Les distances indiquées sont celles applicables en zone UG du PLU.

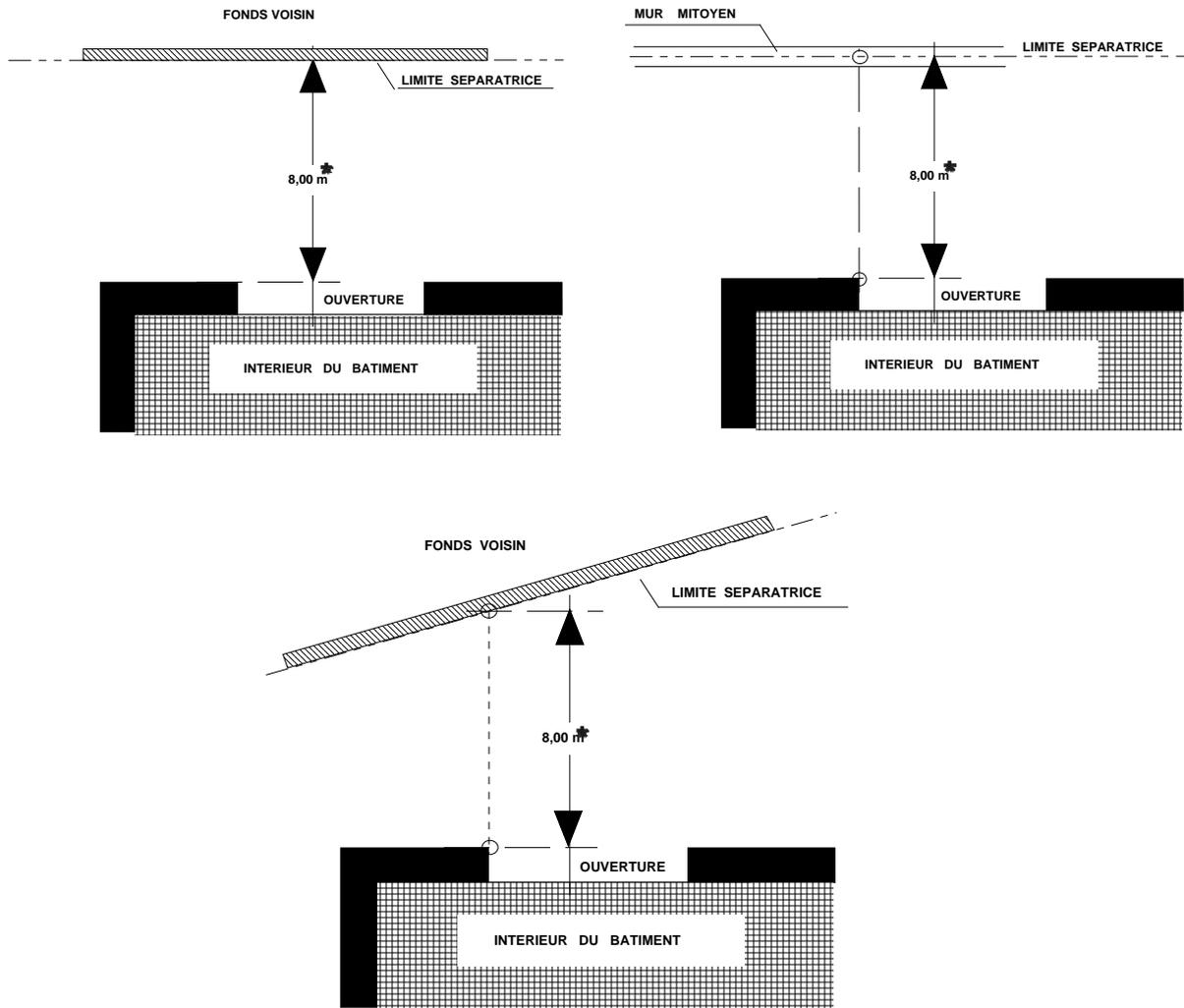
POINT DE VUE SUR LE FOND VOISIN

TERRASSE CREAT UN POINT DE VUE



TERRASSE NE CREAT PAS DE POINT DE VUE





* Les distances indiquées sont celles applicables en zone UG du PLU

VOIRIE :

C'est la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Elle peut appartenir au domaine public ou privé. Elle doit être affectée à la circulation générale. Ne constitue pas une voirie, au sens du présent règlement, une desserte privée ne desservant au plus que deux logements ou terrains.