

Commune de Fourqueux

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement

*Modification approuvée par délibération du
Conseil Municipal en date du 17 décembre 2018*

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010
PLU modifié par délibération du Conseil Municipal le 26 novembre 2012 et le 16 novembre 2015.

SOMMAIRE

INTRODUCTION : DÉFINITIONS RAPPELS	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AURM	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	94
ANNEXES.....	100

INTRODUCTION : DÉFINITIONS RAPPELS

Les dispositions mentionnées ci-dessous sont des rappels de réglementations applicables dans toutes les zones, soit du fait du code de l'Urbanisme, soit du fait de décisions prises par délibération du Conseil Municipal.

1. Marges de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du schéma directeur de la région Ile de France. Une bande de protection d'une largeur de 50 mètres est instituée en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des zones urbaines constituées. Cette marge a été reportée sur le plan de zonage sur l'ensemble des zones qui ont été considérées comme ne faisant pas partie d'un site urbain constitué. Toute construction sous toutes formes y est interdite.

2. Isolation phonique le long des voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

- dans les bandes de 30 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée classée axe bruyant de 4° catégorie, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire.
- dans les bandes de 100 mètres ou de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD 98 classée, selon les tronçons concernés, voie bruyante de 3° ou de 4° catégorie, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire.

3. Les démolitions : permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué par délibération en date du 22 octobre 2007 en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

4. Les clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

5. La coupe et l'abattage d'arbres

Conformément à l'article L. 113-2 du code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

En vertu des articles R.111-33, R.111-34 et R.111-48 du code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes qu'elle qu'en soit la durée sont interdites.

6. Dispositions particulières concernant les piscines et les dispositifs techniques permanents posés sur les constructions ou sur les espaces libres tels qu'antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, éoliennes. Rappel du champ d'application des permis de construire et déclarations préalables à compter du 1er mars 2012

Selon leur nature et leur taille, ils sont soumis à un régime d'autorisation qui peut être différent :

- S'ils font partie intégrante d'un projet de construction ou d'extension, ils sont inclus dans ce projet ainsi que dans l'autorisation qui fait l'objet de la construction ou de l'extension : permis de construire ou déclaration préalable.
- S'il s'agit d'un dispositif isolé :
 - Sont dispensées de toute formalité (hors site classé)
 - ✓ Les constructions qui font moins de 12 mètres de haut et ne créent pas de surface de plancher ou créent une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m².
 - ✓ Les piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 10 m²
 - Sont soumis à déclaration préalable :
 - ✓ Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : cela inclut la plupart des projets ayant pour objet de poser des panneaux solaires, un climatiseur, des paraboles.
 - ✓ Les constructions qui font plus de 12 mètres de haut et ne créent pas de surface de plancher ou créent une surface de plancher supérieure à 5 m² et inférieure à 20 m²
 - ✓ Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre

Dans tous les cas, y compris lorsqu'ils ne sont soumis à aucune formalité, ces travaux doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur (les règles du PLU).

7. Modalités de réalisation des places de stationnement

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et

situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 à L.151-36 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

8. Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

9. Règle de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) des façades est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une longueur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une longueur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10. Travaux sur les constructions existantes qui ne sont pas conformes au règlement du PLU

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

11. Reconstruction en cas de sinistre

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au village ancien traditionnel.

ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

ARTICLE UA.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 500 m² de surface de plancher (vente + réserves).
- les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.
- dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- dans les espaces paysagers de fond de parcelle protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, ne sont autorisées que les constructions annexes, les installations extérieures, les piscines,....
- construction ayant été identifiée comme remarquable au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et du contexte dans lequel elle est située.
- Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

- Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 50% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

ARTICLE UA.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UA.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enterrés.

ARTICLE UA.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimum est fixée à 3 mètres, la continuité visuelle doit être assurée par un mur de clôture d'une hauteur de 2 m minimum.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de marge de retrait entre les constructions édifiées une même propriété.

ARTICLE UA.9 - Emprise au sol

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle :

- Pour les premiers 300 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 100 %
- Pour les m² compris au-delà de 300m² et jusqu'à 500, l'emprise au sol est fixée à 60 %
- Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise au sol est fixée à 30 %

ARTICLE UA.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m à l'alignement du toit, soit R + 1 + comble aménageable. Etant entendu que les combles ne peuvent contenir qu'un seul niveau de plancher habitable.

Les constructions existantes dépassant ce nombre de niveaux peuvent être aménagées sans toutefois dépasser la hauteur du faîtage existant.

ARTICLE UA.11 - Aspect extérieur

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

Dispositions générales

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

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les

matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Huisseries:

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Sur les constructions anciennes, les menuiseries seront changées à l'identique de l'existant (profil, nature, composition)

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines.

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°. Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits:

- les toitures terrasses, les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture).
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.
- les chiens assis (voir définition en annexe).

Les constructions annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture.

Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes (construction identifiée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux doivent être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique
- la hauteur maximale de 2 mètres s'applique également.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

Sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

ARTICLE UA.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence

est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégories de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration

- Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.

- Un local à cycles doit être aménagé.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE UA.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée d'aménagements paysagers. Ces aménagements peuvent être réalisés sur la parcelle ou dans une cour commune, ils seront réalisés en priorité sur les fonds de parcelle protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

A partir d'une surface de 300 m² d'espaces libres, il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 300 m², pourront être plantés des arbres fruitiers ou des arbustes.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

ARTICLE UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Zone principalement composée d'habitations de type collectif, d'équipements publics, de commerces et de services. Cette zone est divisée en deux secteurs :

UBa : Secteur à vocation d'équipements, de services publics et de logements liés à ces équipements.

UBb et UBc : Secteur destiné aux habitations pouvant aussi accueillir des services, des commerces, des activités libérales et des équipements.

ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

ARTICLE UB.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 50% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

UBa :

- Les constructions à usage de logements à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage de services publics

UBb et UBc:

- néant

Dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UB.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UB.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

ARTICLE UB.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est égale à la hauteur mesurée à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite (D=H).

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait la marge minimum de retrait est fixée à 0,50 mètre.

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UG, les constructions seront implantées en retrait. La marge de retrait devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. (D=H avec un minimum de 6 mètres)

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

UBa :

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 4 mètres.

UBb et UBc :

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 6 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 mètres minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

ARTICLE UB.9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappels de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

UBa :

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

UBb :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, avec une hauteur maximale fixée à 7 mètres à l'égout du toit, étant entendu que les combles ne peuvent contenir qu'un seul niveau.

UBc :

La hauteur maximale de la construction est fixée à 10 mètres au point le plus haut et à 7 mètres à l'égout ou à l'attique soit R+1+C ou R +1+un étage en retrait.

ARTICLE UB.11 - Aspect Extérieur

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux :

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

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Règle complémentaire applicable aux secteurs UBa - UBb :

Les murs :

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

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les percements en toiture seront constitués par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur. On préférera les tuiles rouge-rosées.

Les clôtures :

Il est demandé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures sur rues, en fonction du lieu où elles se situent, seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 1 mètre de hauteur.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport

- à la voie ou emprise publique
- la hauteur maximale de 1 mètre s'applique également.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la végétation.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et clôtures en limites séparatives) :

- Clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Règle complémentaire applicable en secteur UBc :

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

Les façades :

Les façades en bordure de voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales.

Les toitures :

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à versants ou non) pourront être végétalisées.

Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

ARTICLE UB.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.

Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires et aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE UB.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée d'aménagements paysagers. A partir d'une surface de 300 m² d'espaces libres, il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 300 m², pourront être plantés des arbres fruitiers ou des arbustes.

Pour les terrains dont la superficie dépasse 300 m², la règle s'applique entièrement. Elle fixe les bases minimums de plantation.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

ARTICLE UB.14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Cette zone est principalement composée d'ensembles coordonnés d'habitations de type collectif avec des espaces verts.

ARTICLE UC.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

ARTICLE UC.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).
- Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter 100% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

ARTICLE UC.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UC.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité de téléphone et de câble doivent être enterrés.

ARTICLE UC.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, elles seront implantées dans une marge qui ne pourra pas être supérieure à 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur UC*, les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 8 mètres des limites séparatives.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m. $D = H/2$ avec un minimum de 6 mètres

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

ARTICLE UC.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière

ARTICLE UC.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut

Dans le secteur UC*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut

ARTICLE UC.11 - Aspect extérieur

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux :

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

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

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

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément soit en prolongement de la construction principale ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les clôtures :

Il est demandé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la

construction.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la végétation.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et clôtures en limites séparatives) :

- Clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

ARTICLE UC.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au

stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE UC.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30 % minimum de la surface de la parcelle devront être aménagés en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagers.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de : charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

ARTICLE UC.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée aux habitations implantées isolément ou en bande. Elle comprend les secteurs : UG, UGa, UGb, UGc.

Ces secteurs se distinguent les uns des autres par les règles d'implantation d'emprise au sol, de hauteur qui peuvent présenter de légères différences.

ARTICLE UG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

ARTICLE UG.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité n'excède pas 500 m² de surface de plancher (vente + réserve + bureaux).
- dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des futures limites de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme).
- Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

ARTICLE UG.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous

réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UG.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

ARTICLE UG.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance minimale de l'alignement égale à 5 mètres.

Cas particulier : terrain situé à l'angle d'au moins 2 voies :

Les constructions doivent s'implanter en retrait. La distance minimale de l'alignement est égale 5 mètres par rapport à une voie et à 2,50 mètres par rapport autres voies.

Toutefois s'il existe déjà une construction implantée en tout ou partie dans la marge de retrait, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement linéaire vertical ou horizontal de la façade existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

En UG :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.

Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres minimum.

b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) :

La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative.

c) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

* lorsqu'il s'agit d'une parcelle située entre deux propriétés bâties et dont la façade sur rue est inférieure à 16 mètres : dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

En UGa :

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement.

Les constructions ne peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives joignant l'alignement sauf dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

En cas de mitoyenneté avec un bâtiment annexe voisin, la hauteur, la pente et la nature de la couverture devront être en accord avec les mêmes éléments du bâtiment préexistant.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 2,50 mètres.

Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites de fond de parcelle sauf dans les cas suivant :

* seules sont autorisées en limite séparative de fond de parcelle, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

Les constructions non jointives des limites de fond de parcelle doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la limite séparative.

En UGb :

- a) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres.

- b) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

* lorsqu'il s'agit d'une parcelle située entre deux propriétés bâties et dont la façade sur rue est inférieure à 16 mètres : dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

En UGc :

Les constructions ne peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement que dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 2,5 mètres.

Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites de fond de parcelle

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

Les constructions non jointives des limites de fond de parcelles doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

Pour l'ensemble de la zone :

Toutefois s'il existe déjà une construction implantée en tout ou partie dans la marge de retrait, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement linéaire vertical ou horizontal de la façade existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 8 mètres minimum pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE UG.9 - Emprise au sol

En UG :

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle :

- Pour les premiers 800 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 35 %
- Pour les m² au-delà de 800 m², l'emprise au sol est fixée à 20 %

En UGb et UGc :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

En UGa :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UG.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures habitables exclus.

En UG

Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est inférieure ou égale à 20 m :

La hauteur maximale des nouvelles constructions y compris les extensions et surélévations postérieures à la date du règlement modifié ne peut excéder 4,50 m à l'égout ou 6 m à l'acrotère et 8 m au faîtage

Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est supérieure à 20 m :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

UGb et UGc ;

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

En UGa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UG.11 - Aspect extérieur :

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux :

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

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Prescriptions applicables à tous les types de construction

Une architecture de facture moderne de qualité est autorisée dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

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

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures pourront être à pente ou terrasses.

En cas de toiture à pente :

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°.

Les matériaux de couverture pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.

- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment.

En cas de toiture terrasse :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Prescriptions applicables pour les constructions anciennes : réhabilitation - modifications - extensions :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante et respecter les principes suivants :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ou bien remplacement ou création à l'identique
- respect des proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides
- obligation de peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront :

- soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ;
- soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes devra être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief). Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints affleurent le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en pierre ou "tout venant", initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les

linteaux devront être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, devra être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui serait fait sur la façade principale.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines :

Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les clôtures :

Devra être apporté le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la clôture.

La clôture ne doit pas se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Dans le cas de constructions anciennes ou de constructions diffuses :

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite

Les clôtures devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

1 Les clôtures sur rue :

Les clôtures devront être maintenues dans leurs formes et hauteurs initiales. Dans ce cas les clôtures qui présentent des parties menuisées devront impérativement être peintes (porte, portail, barreaudage...). Les bois traités (lasure, vernis ...) sont à proscrire.

Types de clôtures autorisés :

Mur bahut et grille :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut devra être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il devra être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu de celui-ci. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière devra être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique
- la hauteur maximale de 1,60 mètres s'applique également.

Mur bahut et barreaudage en bois plat :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie doit être fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 centimètres de largeur devront être peintes.

Sont interdits :

Les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris...

Matériaux déconseillés :

Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliqués, les lisses d'aspect PVC.

Portes et portails :

Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 1,80 mètres. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur est au minimum de 1 mètre et ne doit pas dépasser 1,20 mètres pour les portes et portillons et au minimum de 3 mètres et ne doit pas dépasser 4 mètres pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Un seul accès véhicule est autorisé sauf dans le cas de parcelles traversantes desservies par deux voies. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres

doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

2 – Les clôtures en limites séparatives

La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative.

Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois. Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

ARTICLE UG.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.

Un local à cycles doit être aménagé.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE UG.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Dans tous les secteurs :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique

En secteur UG :

40 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En secteurs UGa, UGb, UGc :

Une surface correspondant au minimum à 25 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

ARTICLE UG.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée majoritairement aux habitations implantées isolément.
Elle comprend 7 secteurs : UHa, UHa*, UHb, UHc, UHd, UHe, UHe* qui se distinguent par des différences mineures au niveau de certains articles : présence de polygones d'implantation.

ARTICLE UH.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

ARTICLE UH.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité n'excède pas 500 m² de surface de plancher (vente + réserve + bureaux).
- l'exercice de professions libérales sera autorisé sous la condition que les locaux destinés à cette activité ne couvrent pas plus de la moitié de la surface de plancher du logement.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des futures limites de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme).
- Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).
- Toutefois, dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation n°5 du Bogey, le nombre de logements locatifs sociaux est fixé à 12 logements maximum.
- Dans le secteur de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 100% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

Dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UH.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès au maximum par tranche de 30 mètres de façade.

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UH.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est

subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.

- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être ensevelis.

ARTICLE UH.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Dans la zone UH hormis dans les secteurs UHa* et UHe*, les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 5 mètres.

De plus, dans les secteurs UHb, UHc et UHd, elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

Dans le secteur UHa* : les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 1 mètre. Par rapport à la rue des Sables du Moulin à Vent, la distance de retrait est portée à 5 mètres minimum.

Dans le secteur UHe* : les constructions peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Implantation des constructions principales

Dans les secteurs UHa et UHe, hormis dans les secteurs UHa*, UHe* et le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey n°5 :

a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.

Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 6 mètres minimum.

b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) :

En secteur UHa, la marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative.

En secteur UHe, la marge minimale de retrait est fixée à 10 mètres de la limite séparative.

Dans le secteur UHa*:

a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

La marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres de la limite séparative.

b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) :

La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative.

Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey n°5:

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.

Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres minimum.

Dans les secteurs UHb, UHc ,UHd et UHe* :

Elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

Implantation des constructions annexes

En UH, UHa et UHe hormis le secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP n°5 du Bogey :

Seules sont autorisées en limite séparatives, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;

- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP n°5 du Bogey, toute construction annexe doit être implantées en retrait.

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

En UHb,

En dehors des polygones d'implantation sont autorisées :

- les piscines non couvertes. Elles devront être implantées à 4 mètres minimum
- une seule construction annexe de type abris de jardin respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas excéder 11 m² de surface de plancher
 - ne pas excéder une hauteur de 2,50 mètres au point le plus haut;
 - être implantée en retrait de 1 mètre minimum d'une seule limite séparative aboutissant aux voies

En UHc, UHd et UHe* :

Elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes qui devront être implantées à 4 mètres minimum.

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

En zone UH hormis dans les secteurs UHa* et UHe* :

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 16 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues. En cas de création de cours communes, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 14 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues

En secteur UHa, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey :

Il n'est pas fixé de règle entre une construction nouvelle et une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UHa* :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UHe*:

Elles peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

ARTICLE UH.9 - Emprise au sol

En UHa, hormis en secteur UHa* et dans le secteur compris dans le périmètre de l'OAP du Bogey :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol.

En secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP du Bogey et en secteur UHa* :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

En UHc, UHd :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

En UHb :

L'emprise au sol maximum est fixée à 20% de l'unité foncière.

En UHe hormis en secteur UHe* :

L'emprise au sol maximum est fixée à 15% de l'unité foncière

L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol.

En secteur UHe* :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UH.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures habitables exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture

terrasse et 10 mètres au faîtage en UHa, UHb, UHd et UHe hormis en secteurs UHa*, UHe* et dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP du Bogey.

En UHa* et UHc : la hauteur est fixée à 3,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7,50 mètres au faîtage.

En secteur UHa, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey et en secteur UHe*, la hauteur ne peut excéder 9,70 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UH.11 - Aspect extérieur

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux :

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

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines

Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les murs :

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

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type

écaille, les associations de matériaux hétéroclites

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures pourront être à pente ou terrasses.

En cas de toiture à pente :

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°.

Les matériaux de couverture pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment.

En cas de toiture terrasse :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les constructions anciennes : Réhabilitation - modifications - extensions :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante (cf. dans annexe "Réhabilitation et entretien des constructions anciennes") :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief). Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints affleurent le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

Les clôtures :

Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

Sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite

Les clôtures devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Types de clôtures autorisés :

1- Clôtures sur rue :

Mur bahut et grille :

La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 mètre. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 mètre. Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille est un ouvrage de serrurerie. Elle devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

Mur bahut et/ou grillage, doublé d'une haie taillée :

La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 mètre. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 mètre. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé; les montants en béton sont déconseillés; juste derrière sera plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie doit être taillée une fois par année. La haie et le grillage doivent être de la

même hauteur.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique
- la hauteur maximale de 1,80 mètres s'applique également.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la végétation. Les tôles d'occultation sont à proscrire, les haies doivent ménager des transparences.

Matériaux interdits :

Plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulé, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris...

Matériaux déconseillés :

Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliquées, les lisses PVC.

Portes et portails :

Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2,00 mètres. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Un seul accès véhicule est autorisé sauf dans le cas de parcelles traversantes desservies par deux voies. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

2- Clôtures en limites séparatives :

La réalisation de murs pleins est interdite.

Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois. Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur

ARTICLE UH.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60 % de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50 % de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE UH.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Dans tous les secteurs :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique

Dans les secteurs UHa et UHe hormis en UHa* et UHe* :

60 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En secteur UHa* : 50 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En secteur UHe* : 35 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre

Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH9, doivent être maintenus 1,5 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.

Dans les secteurs UHb, UHc, UHd :

Une surface correspondant au minimum à 40 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

Rappel :

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme

ARTICLE UH.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Zone destinée à l'accueil d'activités économiques

ARTICLE UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les logements autres que ceux qui sont mentionnés à l'article UE2
- les constructions à usage agricole et les commerces

ARTICLE UE.2 - Occupations et utilisations du sol admises à conditions spéciales :

- les logements sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités économiques installées dans la zone.

ARTICLE UE.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UE.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe :
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 juin 1969, sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être ensevelis.

ARTICLE UE.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. (D= H avec un minimum de 6 mètres)

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 mètres minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

ARTICLE UE.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut

ARTICLE UE.11 - Aspect extérieur

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux :

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

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

Les toitures :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Les éléments de toiture :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf si des raisons techniques l'empêchent, comme pour les cheminées par exemple.

Ces éléments devront alors être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs type panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

Les clôtures et les portails :

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

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres, mesurés en tout point du terrain privé (et non de l'espace public). Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2,5 mètres.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3,5 mètres.

Sont interdits :

- les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages, ...

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique
- la hauteur maximale de 2 mètres s'applique également.

ARTICLE UE.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé en pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE UE.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement. Une surface correspondant à au moins 10 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonnée ou faisant l'objet d'aménagements paysagés, voie et aire de stationnement non compris.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule

ARTICLE UE.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone :

Zone destinée à l'accueil de constructions et installations destinées à l'exercice d'activités sportives.

ARTICLE US.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou artisanale, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale
- les logements autres que ceux mentionnés à l'article US2

ARTICLE US.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage de logements à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage de services publics

ARTICLE US.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE US.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

ARTICLE US.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 5 m, à l'exception des constructions à usage de service public ou destinées aux équipements collectifs où la distance minimale est réduite à 1m.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 5 m

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 3 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 1,50 mètres pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues

ARTICLE US.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE US.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappels de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

ARTICLE US.11 - Aspect Extérieur

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux :

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

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs,

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Les murs :

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

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément soit en prolongement de la construction principale ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les clôtures :

Il est demandé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique

ARTICLE US.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux cars et aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE US.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique

ARTICLE US.14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, actuellement insuffisamment équipée. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme d'un développement organisé selon un schéma d'ensemble.

ARTICLE AUg.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts, les bureaux, l'hébergement hôtelier et les commerces
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale
- toute construction dans les espaces repérés par le document graphique « marges paysagères inconstructibles »

ARTICLE AUg.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières et les indications figurées sur le document graphique. Il devra assurer la protection des marges paysagères fixées sur le document graphique, aucune construction ne pourra y être implantée. La création de voie d'accès y est autorisée.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ; dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 50 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs

Les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.

ARTICLE AUg.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE AUg.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

ARTICLE AUG.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale est fixée à 3 m.

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions s'implantent en retrait en respectant les marges de recul identifiées sur le document graphique « marges paysagères inconstructibles »

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

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres de la limite séparative.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 2 mètres.

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions annexes (abris de jardin...) ne sont pas autorisées en fond de parcelle.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 6 m les unes par rapport aux autres.

Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 4 m pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions annexes (abris de jardin...) devront s'insérer dans le volume ou dans le prolongement de la construction principale.

ARTICLE AUg.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUg.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures habitables exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur de hauteur spécifique reporté sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7 mètres au faîtage

ARTICLE AUg.11 - Aspect extérieur :

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. L'architecture devra, dans la mesure du possible, refléter la fonction des bâtiments »

« Les façades, en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage... »

Principes généraux :

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

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Prescriptions applicables à tous les types de construction

Une architecture de facture moderne de qualité est autorisée dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

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

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures pourront être à pente ou terrasses.

En cas de toiture à pente :

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°.

Les matériaux de couverture pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment.

En cas de toiture terrasse :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les clôtures :

Devra être apporté le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la clôture.

La clôture ne doit pas se distinguer de manière voyante de celle du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

1 Les clôtures sur rue :

Les clôtures devront être maintenues dans leurs formes et hauteurs initiales. Dans ce cas les clôtures qui présentent des parties menuisées devront impérativement être peintes (porte, portail, barreaudage...). Les bois traités (lasure, vernis ...) sont à proscrire.

Types de clôtures autorisés :

Mur bahut et grille :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut devra être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il devra être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu de celui-ci. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètre. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière devra être plantée une haie

dépassant à travers le grillage afin de le masquer.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique
- la hauteur maximale de 1,60 mètres s'applique également.

Mur bahut et barreaudage en bois plat :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètre. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie doit être fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 centimètres de largeur devront être peintes.

Dans le cas de constructions anciennes ou de constructions diffuses :

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Sont interdits :

Les matériaux d'aspect de Plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulé, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris...

Matériaux déconseillés :

Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliqués, les lisses d'aspect PVC.

Portes et portails :

Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 1,80 m. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Un seul accès véhicule est autorisé sauf dans le cas de parcelles traversantes desservies par deux voies. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

2 – Les clôtures en limites séparatives

La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative.

Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

Règle complémentaire applicable en vis -à-vis de la RD 98

Les constructions devront s'implanter harmonieusement dans la pente naturelle du terrain.
Une architecture innovante est imposée.

Les façades :

Les façades en vis-à-vis de la RD 98 devront être traitées avec le plus grand soin.

Les toitures :

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à versants ou non) pourront être végétalisées.

Les clôtures :

Les clôtures en limite séparative seront végétalisées, accompagnées d'un grillage.

ARTICLE AUG.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé ou pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE AUg.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

1/3 au minimum de la surface totale du terrain devra être planté ou recevoir un aménagement paysager végétal. Il ne devra pas être minéralisé, ni imperméabilisé.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique

Règle complémentaire applicable en vis-à-vis de la RD 98

30% au minimum de la surface totale du terrain doivent être laissés libres de toute construction et être aménagés en espaces paysagers.

L'aménagement des terrains en vis-à-vis de la RD 98 devra conserver la trame des sillons des cultures maraîchères.

Les franges du site et notamment les marges de recul figurées sur le document graphique devront être traitées en espaces paysagers.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule

ARTICLE AUg.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, actuellement insuffisamment équipée. Elle est destinée à recevoir des entreprises artisanales et des activités tertiaires, sous forme d'un développement organisé selon un schéma d'ensemble.

ARTICLE AUe.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les logements autres que ceux qui sont mentionnés à l'article AUe2
- les constructions à usage agricole

Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers sont interdites dans une bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière de la forêt départementale, telle qu'elle figure sur le document graphique.

ARTICLE AUe.2 - Occupations et utilisations du sol admises à conditions spéciales :

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières et les indications figurées sur le document graphique. Il devra assurer la protection des marges paysagères fixées sur le document graphique, aucune construction ne pourra y être implantée. La création de voie d'accès y est autorisée.

b) Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat et les bureaux (à condition qu'il s'agisse d'activités non bruyantes et non nuisantes)

Les logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités (logements de fonction, logements de gardien) à raison d'un logement par entité économique.

Les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement est autorisé à condition qu'il ne soit pas imperméabilisé et qu'il bénéficie d'un traitement paysager.

ARTICLE AUe.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE AUe.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 juin 1969, sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être ensevelis.

ARTICLE AUe.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions s'implantent en retrait en respectant au minimum les marges de recul identifiées sur le document graphique « marges paysagères inconstructibles »

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou retrait.

En cas de retrait, la marge minimale est fixée à 1 mètre.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUe.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUe.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE AUe.11 - Aspect extérieur

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'objectif général est d'imposer une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. L'architecture devra, dans la mesure du possible, refléter la fonction des bâtiments

Les façades :

Les façades, en vis-à-vis de la RD 98 et notamment en vis-à-vis du rond point des Basses Auges devront être de facture moderne et être traitées avec le plus grand soin.

Les toitures :

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à versants ou non) pourront être végétalisées.

Les matériaux :

Les matériaux employés devront être uniquement des matériaux nobles (béton, bois, brique...)

Les matériaux utilisés pour les façades en vis-à-vis de la RD 98 devront permettre une isolation acoustique optimale des constructions.

ARTICLE AUe.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.

- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE AUe.13 - Espaces libres et plantations

30 % au minimum de la surface totale du terrain doivent être laissés libres de toute construction et être aménagés en espaces paysagers.

Les espaces identifiés comme marges paysagères devront être traités en priorité.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres existants seront préservés.

Il est préconisé d'aménager des noues paysagées sur le site notamment en contrebas du talus existant.

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement doit être perméable et bénéficier d'un traitement paysager.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule

ARTICLE AUe.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUrm

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à accueillir un ou plusieurs équipements collectifs d'intérêt général à vocation sociale, une ou plusieurs résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisés ou non, dès lors qu'ils proposent un minimum de services communs, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUrm.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat
- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations à usage de logement en dehors de ceux qui sont visés à l'article AUrm2

ARTICLE AUrm.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières et les indications figurées sur le document graphique. Il devra assurer la protection des marges paysagères fixées sur le document graphique, aucune construction ne pourra y être implantée. La création de voie d'accès y est autorisée.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs et nécessaires au fonctionnement des services publics, les résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisées ou non, dès lors qu'elles proposent un minimum de services communs

Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum ~~25~~33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement est autorisé à condition qu'il ne soit pas imperméabilisé et qu'il bénéficie d'un traitement paysager.

ARTICLE AUrm.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE AUrm.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

ARTICLE AUrm.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres. Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres. Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à l'aplomb du point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 mètres minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

ARTICLE AUrm.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'emprise du polygone d'implantation figurant sur le document graphique.

ARTICLE AUrm.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut. La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant.

ARTICLE AUrm.11 - Aspect Extérieur

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux :

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

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément soit en prolongement de la construction principale ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les clôtures :

Sont interdits (pour les clôtures sur rues et clôtures en limites séparatives) :

- Clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de Fibrociment ; grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

ARTICLE AUrm.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Un local à cycle devra être prévu.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE AUrm.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée d'aménagements paysagers. A partir d'une surface de 300 m² d'espaces libres, il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Les marges paysagères mentionnées sur le document graphique devront rester à l'état d'espace libre de pleine terre plantés ou paysagés, les voies d'accès y sont autorisées.

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement doit être perméable et bénéficier d'un traitement paysager.

ARTICLE AUrm.14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, créant un paysage de qualité qu'il convient de protéger.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone N, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont visées à l'article N2
Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers sont interdites dans une bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière de la forêt départementale, telle qu'elle figure sur le document graphique.

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

Sont autorisés en :

Sur le secteur N correspondant à l'emprise du golf

L'installation d'une antenne relais de téléphonie mobile, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur N* :

- les constructions à usage de logement ou à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'installation d'une antenne relais de téléphonie mobile, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur Nsl : Sont autorisées uniquement à l'intérieur du polygone d'implantation figurant sur le document graphique :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à des activités de sport ou de loisirs
- les constructions à usage de logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.
- les structures d'accueil indispensables à l'exploitation et à la maintenance des constructions autorisées

Sont autorisées dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone d'implantation figurant sur le document graphique :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à des activités de plein air

Dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE N.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

2 - Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie (et des allées cavalières).

ARTICLE N.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enterrés.

ARTICLE N.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.

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

Les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 6 mètres.

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

Les constructions non jointives, construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N.9 - Emprise au sol

N* : L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Nsl :

- Dans le polygone d'implantation reporté sur le document graphique : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 % de la surface du polygone.
- Dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone reporté sur le document graphique : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la surface de l'unité foncière

ARTICLE N.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à :

- N* : 6 mètres
- Nsl :
 - Dans le polygone d'implantation reporté sur le document graphique : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
 - Dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone reporté sur le document graphique : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, si des nécessités techniques l'exigent.

ARTICLE N.11 - Aspect extérieur

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite

ARTICLE N.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégories de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE N.13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme

Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.

ARTICLE N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ANNEXES

ANNEXE 1 DEFINITIONS

1 – Définitions légales

Espace Boisé Classé : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Emplacement réservé :

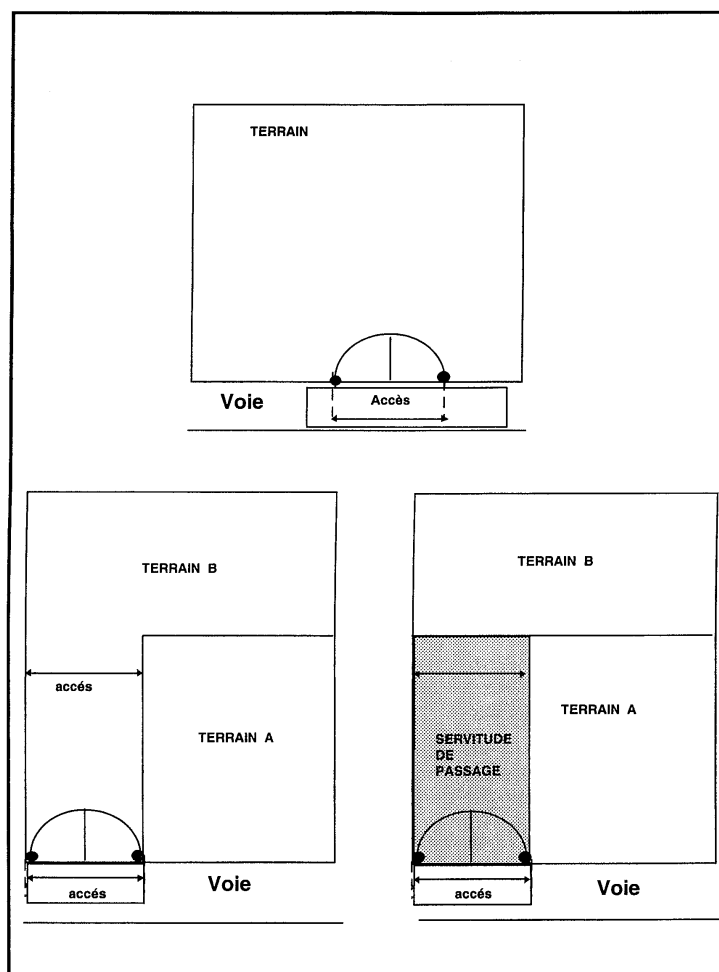
En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

2 - Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

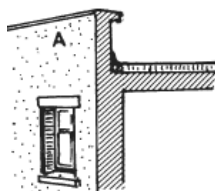
Accès et voie nouvelle :

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

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



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies :

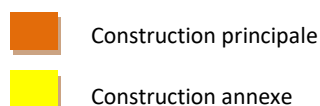
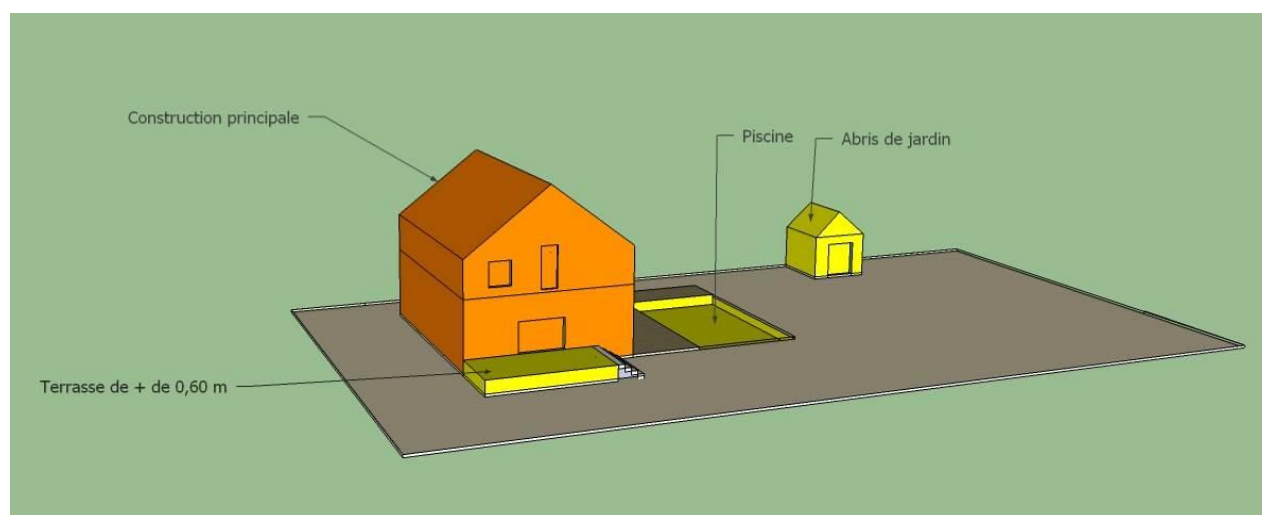
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Construction principale : Elle correspond au volume bâti à destination d'habitation, d'activités (artisanat, commerce, bureaux...) etc. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments contigus ou non à la construction principale et non affectés à l'habitation ou l'activité tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction entre construction principale et les autres éléments.

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe : une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, contigüe ou non contigüe, non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.



Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

Emplacement réservé :

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

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de simples débords de toiture. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans les espaces paysagers remarquables : les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les deux dispositions suivantes :

Qu'elles soient destinées à une fonction de service public ou d'intérêt collectif.

Qu'elles préservent le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Dans les espaces paysagers de fond de parcelle : seules sont autorisées les constructions annexes, les installations extérieures, les piscines... .

Espace vert perméable de pleine terre :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Sont inclus les espaces accessoires contribuant à l'aménagement desdits espaces et jardins (notamment les passages piétons dallés, bassins, pergolas). Sont exclus les rampes d'accès.

Espace vert éco – aménageable :

Les espaces verts éco-aménageable au sens du présent règlement sont les espaces verts sur dalle : espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol avec une épaisseur de terre végétale au moins de 60 centimètres.

Extension :

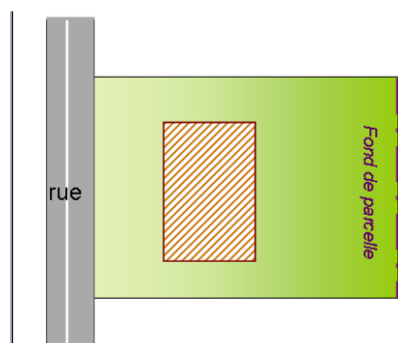
Agrandissement de la construction principale présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

Façade :

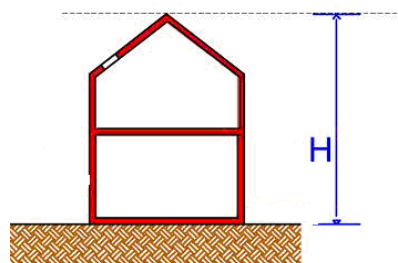
Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Fond de parcelle :

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

**Hauteur au faîtage :**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

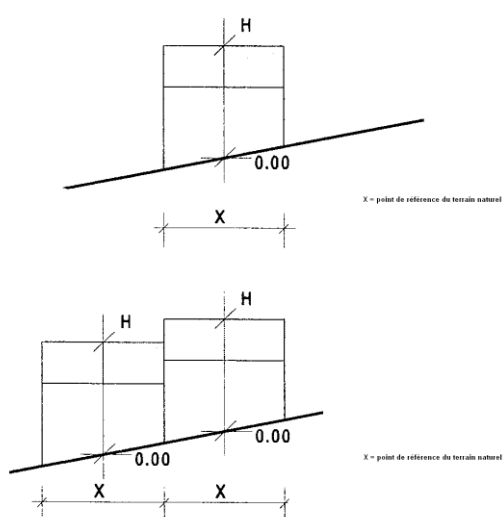
**Hauteur à l'égout :**

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

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



Hauteur et terrain naturel :



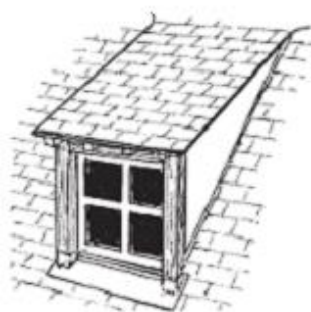
Installations classées pour l'environnement :

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

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

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



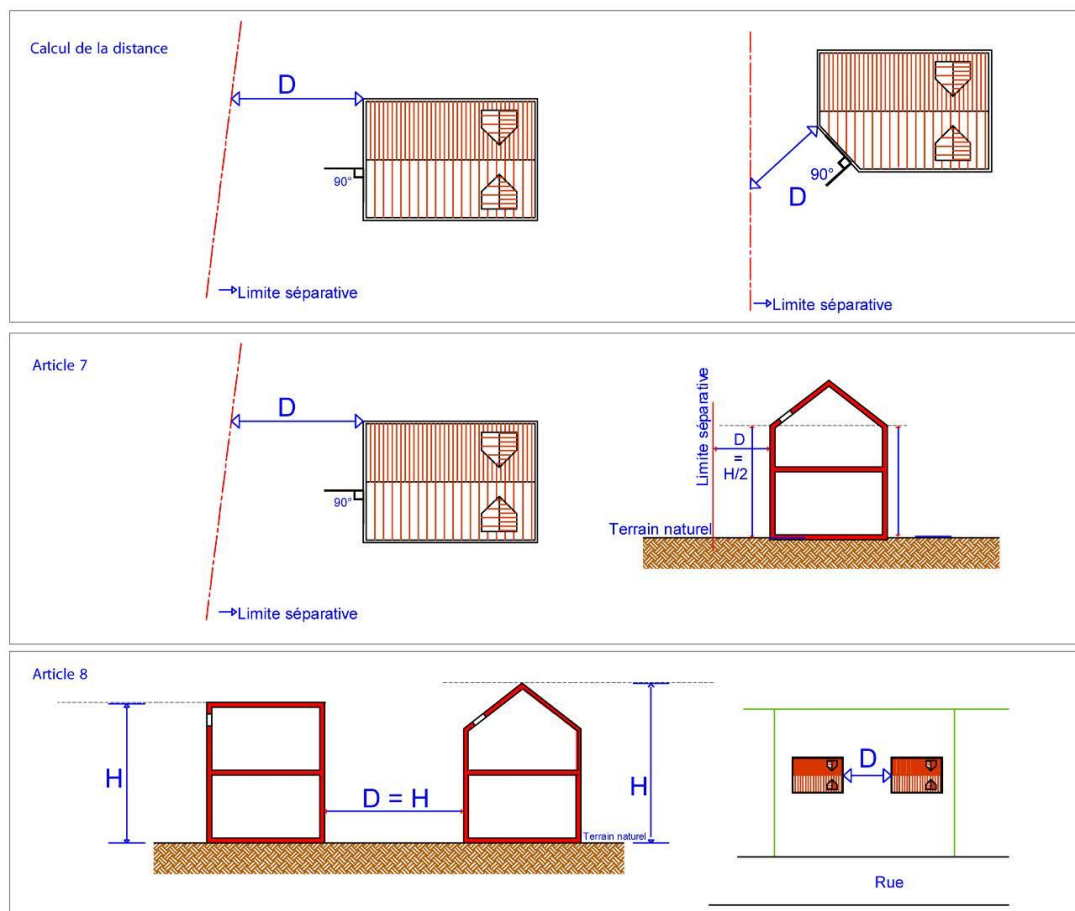
lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)

Marge de recul ou de retrait :

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

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul

Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

**Pan d'une toiture :**

Surface plane formée par un versant de toiture.

Surface de plancher :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètres
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers 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.

Vues :***Notion d'ouvertures créant des vues***

- Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :
- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 0.60 mètre du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 mètre x 0,50 mètre à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50 mètre et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Terrain naturel – sol existant :

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

ANNEXE 2 : LOTISSEMENTS DE MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement sont applicables durant dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

ANNEXE 3: LISTE DES CLOTURES A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les murs, des clôtures devront être conservés et protégés ce qui n'exclut pas quelques aménagements ponctuels : possibilité de créer des ouvertures sur le mur du golf par exemple.

ZONE AUG :

Sente Girard, mur le long des parcelles B57 et B2369

ZONE UA :

Mur de la Villa Collin - 1 Place Victor Hugo,
12 rue de Saint-Germain,
18 rue de Saint-Germain,
24 bis rue de Saint-Germain,
29 rue de Saint-Germain,
17 rue de Saint-Nom,
Mur de clôture du fond de la parcelle n°194
Mur de clôture de la maison Victor Hugo, parcelle 2074
Mur de clôture de la parcelle B62 et B2368, sente Girard

ZONE UC :

Mur de la résidence du Golf, rue de Saint-Nom

ZONE UG :

6 rue Carnot,
8 rue Carnot
9 rue Carnot,
10 rue Carnot,
Angle rue de Neauphle et 15 rue Carnot,
1 et 3 rue du Clos des Haies,
53 rue de Saint-Germain

ZONE UH :

Sente Joncheret, mur le long de la parcelle B 1318/1325,
Rue de Neauphle, rue de Saint-Nom et Sente Joncheret,
Mur du lotissement « le Village ».
3 rue des Néfliers,
5 rue des Néfliers,
26 rue de Saint-Germain,
37 rue de Saint-Germain
Mur du lotissement « le Saré » - rue de la Grille / rue du Val Fleuri.

ZONE N :

Mur du Golf, rue de Neauphle, rue du Maréchal Foch

ANNEXE 4 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE DISPOSITIF DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES ET DE STATIONNEMENT DES VELOSStationnement des vélos

Un local à cycles doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m² et être clos et couvert.

Pour les constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m² pour les T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m² pour tous les autres logements.

Pour les constructions à usage de bureaux. Sa superficie est d'au minimum 1, 5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;

Pour les constructions à usage de commerce, artisanat, hébergement hôtelier ayant une superficie de plus de 500 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 employés

Pour les équipements scolaires primaires, collèges, lycées et universités, sa superficie est 1 place pour 8 à 12 élèves.

Dispositif de recharge des véhicules électriques et hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10% des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.