

Département du Val d'Oise

Commune de Montlignon

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée N°5

Pièce n° 4 : règlement modifié



PLU approuvé le 12/06/2007

Modification simplifiée n°5 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing***ESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Adresse : 23, rue Alfred Nobel – 77420 Champs sur Marne

● ☎ 01.64.61.86.24 ● Email : contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE "N"

A N N E X E S

I - Définitions.

II - Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du P.L.U.

III - Normes de stationnement.

IV - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits et les transports terrestres.

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.3.2 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R 111.14.2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(Voir Annexe II)

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zone agricole A et en zone naturelle et forestière N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA - Centre ancien comportant des habitations et activités diverses.

UC - Zone de constructions denses et discontinues.

UH - Zone à caractère résidentiel.

~~**UH1** - zone dédiée à la maison de retraite~~

UI - Zone réservée principalement au traitement des déchets.

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

AU1 - Zone à urbaniser à caractère résidentiel.

AU2 - Zone à urbaniser à caractère résidentiel.

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante :

A - Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles.

4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE à laquelle s'applique les dispositions du TITRE V est la suivante :

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent.

Elle comprend les secteurs **Ni et Nk**.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

Centre ancien comportant des habitations et activités diverses

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- Les entrepôts.
- Les activités dont la surface hors oeuvre nette de planchers excède 500 m².
- Les commerces dont la surface hors oeuvre nette de planchers excède 300 m².
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

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

La reconstruction après sinistre des bâtiments à destination d'habitation ou d'activité non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas, l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SHON détruite, respecter les règles applicables à la zone. La demande de permis de construire doit impérativement être déposée dans un délai de 4 ans après sinistre.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

En application de l'article L.123-1-5 16° C.U., dans le cadre de la réalisation de programme de logements, un pourcentage minimal de 30% de logements sociaux sera imposé dans les secteurs correspondant à l'ensemble de la zone U et les zones AU1 et AU2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIERIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

L'installation d'une antenne de télévision collective est recommandée dès la création d'un groupement de deux logements et pour les lotissements.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer par des bâtiments en bon état ou des clôtures maçonnées.

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose aux extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantation énoncées.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc....).

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

Dans une bande de 25m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique carrossable existante, de la limite d'emprise de la voie privée existante carrossable ou de la marge de recul indiquée au plan :

- en présence de bâti sur la parcelle limitrophe, d'une hauteur supérieure à 3 m et implanté en limite séparative, la construction devra s'accoler à au moins un des bâtis,
- en l'absence de bâti sur la parcelle limitrophe, d'une hauteur supérieure à 3 m et implanté en limite séparative, la construction pourra s'implanter librement, en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les marges d'isolement doivent être respectées.

Au-delà de la bande de 25m, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique existante, de la limite d'emprise de la voie privée existante ou de la marge de recul indiquée au plan :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les marges d'isolement.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 m.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur longueur de vue se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics.

Cas particulier du rû du Corbon

Une marge de recul de 5 m au moins devra être respectée de part et d'autre du rû.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou d'attique), avec un minimum de 4 m (schéma A).

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée (mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou d'attique*), avec un minimum de 4 m (schéma B).

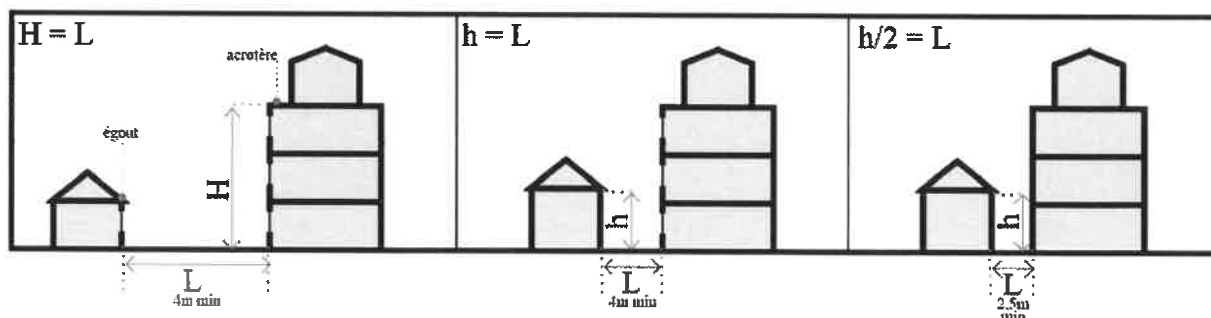
Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50m pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus de plancher (schéma C).

Nota : * attique = dernier étage d'un bâtiment, situé le plus souvent en retrait.

Schéma A

Schéma B

Schéma C



Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes d'une SHOB inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment. Elle est constituée de la superficie hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).
- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- en cas de reconstruction de parties de bâtiments dont la démolition est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,50 m.

La hauteur totale(HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12,50 m.

CAS PARTICULIERS

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé sur rue dans la limite de 2 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Sont considérées comme constructions anciennes les bâtiments réalisés avant 1940 sur le territoire de la commune.

Prescriptions et recommandations :

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les proportions originelles des baies, portes ou fenêtres seront de préférence conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, respecteront l'esprit de la composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Le retour aux proportions d'origine des baies pourra être demandé dans le cas d'interventions sur des ouvertures existantes qui ont déjà été transformées et qui altèrent la cohérence de la façade. La proportion des fenêtres traditionnelles est plus haute que large avec une hauteur minimale correspondant à 1,5 fois la largeur.

Les linteaux en bois apparents sont proscrits ; ils sont autorisés uniquement au-dessus des portes charretières.

Pour l'éclairage des parties sous combles, on privilégiera les lucarnes en façade de voies, les châssis étant limités aux baies dites secondaires. Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture.

Les toitures des constructions principales (hors appentis, garages, abris de jardin...) seront d'une manière générale à deux versants symétriques (pente comprise entre 35° et 45°) avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Ces volumes et ces pentes de toitures seront préservés.

Les couvertures seront réalisées de préférence en tuiles plates nuancées ou à défaut de tuiles à emboîtement petit moule à pureau plat ou à nervure.

L'ardoise naturelle, le zinc, peuvent être utilisés dans certains cas d'espèces (comble brisé ou à la Mansard, lucarnes, maison bourgeoise...)

Les murs, mitoyens ou non, laissés à découvert seront traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Ils seront traités avec autant de soin que la façade principale.

Les corniches, bandeaux, chambranles de baies moulurés, pilastres, appuis et linteaux ouvragés sont conservés. Le cas échéant, ils seront restitués.

Les volets et les garde-corps d'une même construction appartiendront à la même famille (forme, couleur, matériaux...)

Les volets roulants peuvent être employés sous réserve que leurs coffres ne soient pas apparents et qu'ils se déroulent au nu de la fenêtre. La mise en place éventuelle de volets roulants n'autorisera pas pour autant la suppression des volets traditionnels.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes dans des couleurs pastels en harmonie avec l'environnement.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU INTERVENTIONS SUR DES BATIS POSTERIEURS A 1940

Le volume, la modénature et les rythmes de percement doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'il est fait usage de matériaux de façade destinés à être recouverts (enduit, bardage...), ces derniers ne peuvent être laissés à l'état brut.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence à finition lissée ou grattée fin.

Les percements seront de préférence à proportion verticale.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions (hors appentis, garages, abris de jardin...) seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° pour l'habitat traditionnel et pavillonnaire, et 15 à 30° pour les collectifs ou architecture plus contemporaine.

Les couvertures seront réalisées de préférence en tuile de terre cuite, plate ou à emboîtement petit ou moyen moule.

L'ardoise et le zinc peuvent également être utilisés, en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants peuvent être employés sous réserve que leurs coffres ne soient pas apparents et qu'ils préservent un tableau (retrait) vis-à-vis de la façade.

Les menuiseries extérieures seront peintes dans des couleurs pastels ou foncées en harmonie avec l'environnement.

Les antennes de radiotéléphonies ou radioélectriques devront être architecturalement intégrées aux bâtiments et avoir un impact limité sur le paysage.

La pose de capteurs solaires et cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit néanmoins être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture, et éviter la multiplication des implantations.

CLOTURES SUR RUE

Les clôtures seront composées soit d'un soubassement maçonné surmonté d'une grille, soit d'un mur plein (pierre, enduit). Les murs pleins disposeront d'un couronnement (chaperon).

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m depuis la rue et pourront être doublées d'une haie. Cette hauteur de 1,80 m intègre tous les éléments constituant la clôture (piliers, pilastres, grilles, portes,...).

Les clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 1,80 m pourront être refaites en conservant leur hauteur d'origine, si elles présentent un intérêt architectural ou pour des raisons de continuité urbaine.

La hauteur d'une clôture nouvelle pourra dépasser sensiblement les 1,80 m pour se caler sur les hauteurs des clôtures voisines dans le but de créer une continuité sur rue.

Tous les éléments de décor étranger à l'architecture locale ne seront pas autorisés

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé au tableau ci-dessous.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Habitation individuelle simple	2 places de stationnement par logement.
Immeuble collectif, habitat individuel superposé ou semi-collectif	2 places par logement de 3 pièces principales et plus 1,5 place par logement de 1 à 2 pièces principales. Les places commandées* sont comptées pour moitié
Commerce, restaurant, de moins de 2 000 m ²	1 place par 60 m ² de SHON
Commerce, restaurant, de plus de 2 000 m ²	3 places pour 100m ² de SHON
Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite	1 place pour 3 lits.
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 5 logements.
Foyer de jeunes travailleurs ou travailleurs migrants	1 place pour 3 chambres.
Hôtel	1 place pour 2 chambres.
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100m ² de SHON
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 70m ² de SHON.
Entrepôt	4 places pour 1 000m ² de SHON.

Equipements publics et d'intérêt collectif (professions médicales...)	Variable selon le caractère de l'établissement et sa situation.
---	---

Pour les commerces et hôtels, une proportion de ces places peut foisonner avec les parkings publics.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des emplacements nécessaire au stationnement sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées selon les conditions de l'article L 123-1.2 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m.

* Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement .

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés à hauteur d'au moins 50% de la superficie libre de construction, d'espaces végétalisés dont au moins 30% en pleine terre. Si les espaces végétalisés se situent sur dalle, celle-ci doit être recouverte d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm de hauteur (au-dessus de la protection lourde d'étanchéité).

Les règles du présent alinéa ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction de parties de bâtiments dont la démolition est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les parties du terrain non construites doivent bénéficier de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 400 m². Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les clôtures non maçonnées doivent être systématiquement accompagnées de haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

PARC DE STATIONNEMENT ET ACCES :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre et 1 tampon végétal (buissons, graminées...) pour 5 places.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

Rappel :

Est interdit en Espaces Boisés Classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit. »

« En application de l'article L. 312-1 du Code Forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L. 141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure .

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

CHAPITRE UC

Zone de constructions denses et discontinues

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les entrepôts non liés à une activité autorisée.
- Les constructions ou installations à usage agricole.
- Les commerces.
- Les sous sols enterrés dans le fond de vallée comportant des alluvions argileuses et compressibles identifiées au plan de zonage.
- Les affouillements et les exhaussements de sol sans rapport avec des travaux de construction ou des aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction après sinistre des bâtiments à destination d'habitation non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas, l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SHON détruite, respecter les règles applicables à la zone. La demande de permis de construire doit impérativement être déposée dans un délai de 4 ans après sinistre.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

Le fond de la vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles drainées par le rû de Corbon, présentant un faible taux de travail (moins de 2 Kg au cm²). De plus, ces terrains sont saturés d'eau par l'écoulement des réservoirs naturels des buttes.

Dans ces secteurs identifiés graphiquement au plan de zonage, les constructeurs sont invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant à la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

En application de l'article L.123-1-5 16° C.U., dans le cadre de la réalisation de programme de logements, un pourcentage minimal de 30% de logements sociaux sera imposé dans les secteurs correspondant à l'ensemble de la zone U et les zones AU1 et AU2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et dans les secteurs d'alluvions argileuses et gypsifères, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans le dit réseau.

3 - AUTRES RESEAUX

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

L'installation d'une antenne de télévision collective est recommandée dès la création d'un groupement de deux logements et pour les lotissements.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale ; à défaut et par rapport aux autres limites séparatives, les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 m.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur longueur de vue se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond si la hauteur prise en tous points du mur ou de la structure construits au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 m.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes de SHOB inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment. Elle est constituée de la superficie hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).
- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- en cas de reconstruction de parties de bâtiments dont la démolition est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,50 m.
La hauteur totale(HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12,50 m.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES

La création de toitures terrasses est interdite.

Les toitures des nouvelles constructions auront une pente comprises entre 35° et 45°.

CLOTURES SUR RUE

Les clôtures seront composées soit d'un soubassement maçonné surmonté ou non d'une grille, soit d'un mur plein (pierre, enduit). Les murs pleins disposeront d'un couronnement (chaperon).

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m depuis la rue et pourront être doublées d'une haie. Cette hauteur de 1,80 m intègre tous les éléments constituant la clôture (piliers, pilastres, grilles, portes...).

Les clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 1,80 m pourront être refaites en conservant leur hauteur d'origine, si elles présentent un intérêt architectural ou pour des raisons de continuité urbaine.

Pourront aussi être utilisées des clôtures entièrement végétales avec ou sans grillage.

La hauteur d'une clôture nouvelle pourra dépasser sensiblement les 1,80 m pour se caler sur la hauteur des clôtures voisines dans le but de créer une continuité sur rue.

Tous les éléments de décor étranger à l'architecture locale ne sont pas autorisés

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parcs de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager ; au minimum, des haies vives à feuillage persistant formeront un écran.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,50.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

CHAPITRE UH

Zone à caractère résidentiel

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les entrepôts non liés à une activité autorisée.
- Les constructions ou installations à usage agricole.
- Les commerces.
- Les sous sols enterrés dans le fond de vallée comportant des alluvions argileuses et compressibles identifiées au plan de zonage.
- Les affouillements et les exhaussements de sol sans rapport avec des travaux de construction ou des aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction après sinistre des bâtiments à destination d'habitation ou d'activité non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas, l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SHON détruite, respecter les règles applicables à la zone. La demande de permis de construire doit impérativement être déposée dans un délai de 4 ans après sinistre.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

La zone comporte un secteur identifié au plan des servitudes présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ce secteur.

Dans ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'Avis de l'État compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés: le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

La zone comporte des secteurs gypsifères dans lesquels le gypse risque de présenter une dissolution naturelle qui en fait un matériau instable, capable d'engendrer des désordres en surface: risque de mouvements de terrain. Ces secteurs sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage.

Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau, notamment par une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

Le fond de la vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles drainées par le rû de Corbon, présentant un faible taux de travail (moins de 2 Kg au cm²). De plus, ces terrains sont saturés d'eau par l'écoulement des réservoirs naturels des buttes.

Dans ces secteurs identifiés graphiquement au plan de zonage, les constructeurs sont invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant à la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Espaces boisés classés

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

En application de l'article L.123-1-5 16° C.U., dans le cadre de la réalisation de programme de logements, un pourcentage minimal de 30% de logements sociaux sera imposé dans les secteurs correspondant à l'ensemble de la zone U et les zones AU1 et AU2.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et dans les secteurs d'alluvions argileuses et gypsifères, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toutefois dans les terrains gypsifères, il conviendra de limiter l'infiltration des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans le dit réseau.

3 - AUTRES RESEAUX

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

L'installation d'une antenne de télévision collective est recommandée dès la création d'un groupement de deux logements et pour les lotissements.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Pour être constructible, tout terrain devra respecter cette contrainte : le terrain existant ou issu d'une division doit avoir une superficie supérieure ou égale à 750 m².

CAS PARTICULIERS

La règle du présent article n'est pas applicable :

- Au sous-secteur UH2.
- aux terrains destinés à la construction des équipements collectifs ou ouvrages techniques d'infrastructure
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ainsi qu'à la construction d'annexe à ce bâtiment existant, dans le respect des autres règles.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

~~SOUS-SECTEUR UH1~~

~~La marge de recul de 6m par rapport à l'alignement des voies ne s'applique pas.~~

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale ; à défaut et par rapport aux autres limites séparatives, les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 m.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur longueur de vue se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond si la hauteur prise en tous points du mur ou de la structure construits au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 m.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

Cas particulier du rû du Corbon

Un recul de 5 m sera observé de part et d'autre du rû.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes de SHOB inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment. Elle est constituée de la superficie hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).
- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- en cas de reconstruction de parties de bâtiments dont la démolition est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

SOUS-SECTEUR UH4

~~La prescription ne s'applique pas.~~

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES SUR RUE

Les clôtures seront composées soit d'un soubassement maçonné surmonté ou non d'une grille, soit d'un mur plein (pierre, enduit). Les murs pleins disposeront d'un couronnement (chaperon).

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m depuis la rue et pourront être doublées d'une haie. Cette hauteur de 1,80 m intègre tous les éléments constituant la clôture (piliers, pilastres, grilles, portes...).

Les clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 1,80 m pourront être refaites en conservant leur hauteur d'origine, si elles présentent un intérêt architectural ou pour des raisons de continuité urbaine.

Pourront aussi être utilisées des clôtures entièrement végétales avec ou sans grillage.

La hauteur d'une clôture nouvelle pourra dépasser sensiblement les 1,80 m pour se caler sur la hauteur des clôtures voisines dans le but de créer une continuité sur rue.

Tous les éléments de décor étranger à l'architecture locale ne sont pas autorisés.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,25.

DIVISIONS DE TERRAINS BATIS

Cette mesure ne concerne que les divisions de terrains postérieures à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

SOUS-SECTEUR UH1---

~~Le COS maximal autorisé est de 1--~~

CHAPITRE UI

Zone réservée principalement au traitement des déchets.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les établissements ou installations à usage :
 - d'hôtellerie.
 - d'équipements collectifs, à l'exception de ceux liés à la voirie et aux réseaux divers.
 - de commerces et d'artisanats.
 - de bureaux et de services.
 - de locaux industriels.
 - d'entrepôts commerciaux.
 - de bâtiments agricoles.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- L'extension mesurée, l'aménagement de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait qu'un accroissement limité de l'habitabilité, inférieur ou égal à 10 % de la SHON existante à la date d'approbation du Présent Plan Local d'Urbanisme.
 - L'exploitation de la carrière souterraine de gypse qualifiée de Projet d'Intérêt Général le 03.02.1999.
 - L'extension et l'aménagement des installations du centre de traitement et de stockage des ordures ménagères et autres résidus urbains existant, sous réserve que les travaux aient pour conséquence une diminution des nuisances et assurent une bonne intégration des bâtiments et des espaces non construits dans l'environnement.
- Les distances minimales d'éloignement des installations classées par rapport aux immeubles habités ou occupés par tiers seront de 200 m.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

La zone comporte un secteur identifié au plan des servitudes présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ce secteur.

Dans ce secteur, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'Avis de l'État compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ce secteur doit être soumise à l'avis des services de l'État – D.R.I.R.E. Service Instructeur -Inspection générale des Carrières de Versailles.

La zone comporte des secteurs gypsifères dans lesquels le gypse risque de présenter une dissolution naturelle qui en fait un matériau instable, capable d'engendrer des désordres en surface : risque de mouvements de terrain. Ces secteurs sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage.

Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau, notamment par une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci. La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est déconseillé.

Le fond de la vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles drainées par le rû de Corbon, présentant un faible taux de travail (moins de 2 Kg au cm²). De plus, ces terrains sont saturés d'eau par l'écoulement des réservoirs naturels des buttes.

Dans ces secteurs identifiés graphiquement au plan de zonage, les constructeurs sont invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant à la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Espaces boisés classés

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur et en tenant compte de la protection du gisement hydrothermal d'Enghien les Bains.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans le dit réseau.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Sans objet

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions et installations du centre de traitement doivent être édifiés à **6 mètres** au moins des limites séparatives.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter une distance d'au moins **6 mètres** entre eux.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur maximale des installations est limitée par leurs caractéristiques techniques.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES SUR RUE

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m depuis la rue et pourront être doublées d'une haie. Cette hauteur de 1,80 m intègre tous les éléments constituant la clôture (piliers, pilastres, grilles, portes...).

Les clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 1,80 m pourront être refaites en conservant leur hauteur d'origine, si elles présentent un intérêt architectural ou pour des raisons de continuité urbaine.

Pourront aussi être utilisées des clôtures entièrement végétales avec ou sans grillage.

La hauteur d'une clôture nouvelle pourra dépasser sensiblement les 1,80 m pour se caler sur la hauteur des clôtures voisines dans le but de créer une continuité sur rue.

Tous les éléments de décor étranger à l'architecture locale ne sont pas autorisés.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Des écrans sous formes de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Aucune prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE AU1

Zone à urbaniser à caractère résidentiel

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions ou installations à destination :

- d'hébergement hôtelier.
- de bureaux.
- de commerce.
- d'artisanat.
- de locaux industriels.
- agricole.
- d'entrepôts.

Sont également interdits :

- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et les exhaussements de sol sans rapport avec des travaux de construction ou des aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE AU1 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

EXCEPTIONS POUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS :

Sont autorisés les extensions mesurées ou l'aménagement de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait qu'un accroissement limité de l'habitabilité, inférieur ou égal à 10 % de la SHON existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
Ces constructions pourront être intégrées dans l'opération d'aménagement d'ensemble.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1 si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité publique et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

La zone comporte des secteurs gypsifères dans lesquels le gypse risque de présenter une dissolution naturelle qui en fait un matériau instable, capable d'engendrer des désordres en surface : risque de mouvements de terrain. Ces secteurs sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage.

Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau, notamment par une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2002, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

En application de l'article L.123-1-5 16° C.U., dans le cadre de la réalisation de programme de logements, un pourcentage minimal de 30% de logements sociaux sera imposé dans les secteurs correspondant à l'ensemble de la zone U et les zones AU1 et AU2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à

édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU1 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toutefois dans les terrains gypsifères, il conviendra de limiter l'infiltration des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans le dit réseau.

3 - AUTRES RESEAUX

Les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

L'installation d'une antenne de télévision collective est recommandée dès la création d'un groupement de deux logements et pour les lotissements.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Sans objet.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

RECU INDIQUE

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

SI AUCUN RECU N'INDIQUE

Les constructions doivent être édifiées à une distances d'au moins **6 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale ; à défaut et par rapport aux autres limites séparatives, les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 m.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur longueur de vue se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond si la hauteur prise en tous points du mur ou de la structure construits au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 m.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes de SHOB inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment. Elle est constituée de la superficie hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).
- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- en cas de reconstruction de parties de bâtiments dont la démolition est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES

Un soin particulier sera apporté au traitement des clôtures sur rue.

Celles-ci seront composées d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté ou non d'une grille ou d'une haie, le tout ne dépassant pas une hauteur de 1,80 m.

Pourront aussi être utilisées des clôtures entièrement végétales avec ou sans grillage.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,25.

DIVISIONS DE TERRAINS BATIS

Cette mesure ne concerne que les divisions de terrains postérieures à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

CHAPITRE AU2

Zone à urbaniser à caractère résidentiel

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Les constructions ou installations à destination :

- d'hébergement hôtelier.
- de bureaux.
- de commerce.
- d'artisanat.
- de locaux industriels.
- agricole.
- d'entrepôts.

Sont également interdits :

- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et les exhaussements de sol sans rapport avec des travaux de construction ou des aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE AU2 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1 si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité publique et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

La zone comporte des secteurs gypsifères dans lesquels le gypse risque de présenter une dissolution naturelle qui en fait un matériau instable, capable d'engendrer des désordres en surface : risque de mouvements de terrain. Ces secteurs sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage.

Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau, notamment par une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2002, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

En application de l'article L.123-1-5 16° C.U., dans le cadre de la réalisation de programme de logements, un pourcentage minimal de 30% de logements sociaux sera imposé dans les secteurs correspondant à l'ensemble de la zone U et les zones AU1 et AU2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AU2 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toutefois dans les terrains gypsifères, il conviendra de limiter l'infiltration des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans le dit réseau.

3 - AUTRES RESEAUX

Les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

L'installation d'une antenne de télévision collective est recommandée dès la création d'un groupement de deux logements et pour les lotissements.

ARTICLE AU2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Sans objet.

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

RECU L INDIQUE

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

SI AUCUN RECU L N'INDIQUE

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux garages.

- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale ; à défaut et par rapport aux autres limites séparatives, les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 m.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur longueur de vue se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m minimum des limites séparatives.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond si la hauteur prise en tous points du mur ou de la structure construits au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 m.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée d'au moins 4 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes de SHOB inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

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

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment. Elle est constituée de la superficie hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).
- en cas de reconstruction de parties de bâtiments dont la démolition est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES

Un soin particulier sera apporté au traitement des clôtures sur rue.

Celles-ci seront composées d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté ou non d'une grille ou d'une haie, le tout ne dépassant pas une hauteur de 1,80 m.

Pourront aussi être utilisées des clôtures entièrement végétales avec ou sans grillage.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,25.

DIVISIONS DE TERRAINS BATIS

Cette mesure ne concerne que les divisions de terrains postérieures à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE A

Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du caractère agronomique des terres agricoles

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2.
- Les établissements ou installations à usage :
 - d'hôtellerie.
 - d'équipements collectifs, à l'exception de ceux liés à la voirie et aux réseaux divers.
 - de commerces et d'artisanats.
 - de bureaux et de services.
 - de locaux industriels.
 - d'entrepôts commerciaux.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature hormis celles autorisées à l'article 2.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules autorisés :

- Les constructions et les installations liées à l'activité agricole
- Les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, à la condition d'être implantées à proximité d'une zone déjà équipée en réseaux, et être attenantes aux constructions liées à l'activité agricole.
- L'utilisation agricole des terres.

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

- Les dépôts de toute nature, à condition d'être liés aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés, et à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et/ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive, ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

La zone comporte des secteurs gypsifères dans lesquels le gypse risque de présenter une dissolution naturelle qui en fait un matériau instable, capable d'engendrer des désordres en surface : risque de mouvements de terrain. Ces secteurs sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage.

Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau, notamment par une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci. La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est déconseillé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans le dit réseau.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

Sans objet.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES SUR RUE

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m depuis la rue et pourront être doublées d'une haie. Cette hauteur de 1,80 m intègre tous les éléments constituant la clôture (piliers, pilastres, grilles, portes...).

Les clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 1,80 m pourront être refaites en conservant leur hauteur d'origine, si elles présentent un intérêt architectural ou pour des raisons de continuité urbaine.

Pourront aussi être utilisées des clôtures entièrement végétales avec ou sans grillage.

La hauteur d'une clôture nouvelle pourra dépasser sensiblement les 1,80 m pour se caler sur la hauteur des clôtures voisines dans le but de créer une continuité sur rue.

Tous les éléments de décor étranger à l'architecture locale ne sont pas autorisés,

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE

NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE N

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent

Elle comprend les sous-secteurs Ni et Nk qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les établissements ou installations à usage :
 - d'hôtellerie.
 - d'équipements collectifs, à l'exception de ceux liés à la voirie et aux réseaux divers.
 - de commerces et d'artisanats.
 - de bureaux et de services.
 - de locaux industriels.
 - d'entrepôts commerciaux.
 - de bâtiments agricoles.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature (hors centre de traitement des ordures ménagères).
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- L'extension du cimetière.
- L'extension mesurée, l'aménagement de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait qu'un accroissement limité de l'habitabilité, inférieur ou égal à 10 % de la SHON existante à la date d'approbation du Présent Plan Local d'Urbanisme.

- L'exploitation de la carrière souterraine de gypse qualifiée de Projet d'Intérêt Général le 03.02.1999.

SECTEUR NI

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

-Les extensions doivent rester dans le gabarit de la construction à agrandir et être implantées perpendiculairement à la pente.

SECTEUR Nk

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes de la zone :

Sont autorisés :

-Le réaménagement et l'extension des installations existant dans l'enceinte du Centre National de Tir (formation, restauration, gestion,...) sous réserve que les travaux s'accompagnent de mesures destinées à réduire les nuisances sonores de l'activité.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

La zone comporte un secteur identifié au plan des servitudes présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ce secteur.

Dans ce secteur, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'Avis de l'État compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante .

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ce secteur doit être soumise à l'avis des services de l'État – D.R.I.R.E. Service Instructeur -Inspection générale des Carrières de Versailles.

La zone comporte des secteurs gypsifères dans lesquels le gypse risque de présenter une dissolution naturelle qui en fait un matériau instable, capable d'engendrer des désordres en surface : risque de mouvements de terrain. Ces secteurs sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage.

Les constructeurs sont invités à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau, notamment par une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci. La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est déconseillé.

Le fond de la vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles drainées par le rû de Corbon, présentant un faible taux de travail (moins de 2 Kg au cm²). De plus, ces terrains sont saturés d'eau par l'écoulement des réservoirs naturels des buttes.

Dans ces secteurs identifiés graphiquement au plan de zonage, les constructeurs sont invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant à la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Espaces boisés classés

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Protection des lisières de forêt

Dans la bande de 50 mètres des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares identifiée sur le plan de zonage, toute construction est interdite. Seuls sont autorisés les aménagements et extensions de construction existante.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur et en tenant compte de la protection du gisement hydrothermal d'Enghien les Bains.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans le dit réseau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter les reculs figurant au plan .

Si aucun recul ne figure au plan :

Les constructions doivent être édifiées à une distances d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins des limites séparatives.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter une distance d'au moins 6 mètres entre eux.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES SUR RUE

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m depuis la rue et pourront être doublées d'une haie. Cette hauteur de 1,80 m intègre tous les éléments constituant la clôture (piliers, pilastres, grilles, portes...).

Les clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 1,80 m pourront être refaites en conservant leur hauteur d'origine, si elles présentent un intérêt architectural ou pour des raisons de continuité urbaine.

Pourront aussi être utilisées des clôtures entièrement végétales avec ou sans grillage.

La hauteur d'une clôture nouvelle pourra dépasser sensiblement les 1,80 m pour se caler sur la hauteur des clôtures voisines dans le but de créer une continuité sur rue.

Tous les éléments de décor étranger à l'architecture locale ne sont pas autorisés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Aucune prescription.

