

CHAPITRE UA - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

Il est distingué un secteur **UAa** où la hauteur des constructions est réduite.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les installations classées

Le changement de destination des locaux à usage commercial, situés sur les rues Biremont, Barthassot, la place Sémard et la place du Colonel Fabien, est interdit.

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

Sont admises les installations et travaux divers visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les installations classées soumises à déclaration, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages antibruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté

ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

A partir de 6 logements, toute opération immobilière devra compter 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront être financés par un prêt de type P.L.S., P.L.U.S., P.L.A.I. pour les terrains situés dans la zone I, et de type P.L.U.S. et P.L.A.I. pour ceux situés dans la zone II. (*cf. plan de zonage*).

- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1 LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 LES VOIRIES

Dans les lotissements de plus de 3 lots, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, la largeur des voies sera de 6 mètres minimum.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 10 mètres minimum.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

4-2 ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES DOMESTIQUES

Les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

- EAUX INDUSTRIELLES

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles (cf. L 1331-10 du CSP).

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public .

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de pré-traitement.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sans perturber le régime hydraulique. A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

4.3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6-1 REGLE GENERALE

Exception faite des ouvrages en saillie définis à l'article UA 11 :

Les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie soit à la marge de reculement indiquée au document graphique.

Les encorbellements sont admis, excepté les éléments en surplomb de la voie publique situés au niveau du rez-de-chaussée. Le cumul des saillies ne peut excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.

6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

- AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces retraits ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

- AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L 123.1.7 soit au titre des monuments historiques
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

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

A la limite de la marge de reculement ou à l'alignement, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons.

La règle d'implantation des constructions diffère selon qu'elle se situe dans la bande de 15 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation (marge de recul, alignement...) ou au-delà de la bande des 15 mètres.

La bande des 15 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation des constructions (alignement, marge de recul, emplacement réservé, recul imposé...) définie à l'article 6.

7-1 RÈGLE GÉNÉRALE

- Dans la bande de 15 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement :

Les constructions sont implantées en limites latérales, sauf lorsque celles-ci constituent une limite de zone.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande située entre la construction et la limite séparative arrière ou la limite latérale constituant une limite de zone. Dans tous les cas, ils ne doivent pas dépasser une largeur de 80 cm, au-dessus d'une hauteur de 4 mètres mesurée par rapport au sol fini ou au trottoir.

- Au-delà de la bande de 15 m définie précédemment,

Tout point des constructions est soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, soit implanté sur une des limites séparatives à condition d'être éloigné du point le plus proche de l'autre limite séparative latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande située entre la construction et la limite séparative.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.

Un dépassement maximal de 1 m de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 paragraphe 2 et de l'alinéa 1 paragraphe 3 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

7.2 AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour :

- les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient
- éviter de porter atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin
- mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L 123.1.7 ou au titre des monuments historiques
- maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantée sur les limites séparatives

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

1-1 REGLE GENERALE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

1-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-7, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ou par le niveau du trottoir fini ;
- à un point haut, défini comme le point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou par le sommet de l'acrotère.

Dans le cas de limite séparative, cette hauteur est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement
- à un point haut défini par l'égout du toit ou par le sommet de l'acrotère.

10-1 REGLE GENERALE

En zone UA, dans une bande de 15 m de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie en tout point de la limite d'implantation, toute hauteur de constructions ne pourra excéder 4 niveaux (R+3), soit une hauteur maximale de 12,50 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

Et au-delà d'une bande de 15 m de profondeur mesurée perpendiculairement à la voie en tout point de la limite d'implantation, toute hauteur de constructions installées sur une des limites séparatives ne pourra excéder 2 niveaux (R+1), soit une hauteur maximale de 6,50 m. Par ailleurs, le faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

En zone UA a, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux (R+2), soit une hauteur maximale de 9,50 mètres. Par ailleurs, le faîtage de toutes nouvelles constructions ne devra pas dépasser de plus de 4 mètres la hauteur de la construction autorisée.

Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de

largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.

La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments antérieurs à la première approbation du PLU, peut-être égale à la hauteur de ce bâtiment dans le gabarit de la façade.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large, sur une profondeur maximum égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large avec un maximum de 12,50 mètres.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

10-2 AUTRES DISPOSITIONS

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;
- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
- de réaliser de nouveaux débords de toiture.

Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,

Pour les équipements à usage de sports, de loisirs et culturels.

10-3 MURS DE SOUTÈNEMENT

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres, hauteur mesurée du pied au sommet du mur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

REGLES GENERALES

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Les lotissements, les opérations groupées, les groupes de logements, les ensembles collectifs devront, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

Les encorbellements sont admis, excepté les éléments en surplomb de la voie publique situés au niveau du rez-de-chaussée. Le cumul des saillies ne peut excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.

COULEURS ET MATERIAUX

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Constructions neuves : murs extérieurs/façades/clôtures

Sont autorisés :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu –ou juste recouverts d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphies, ...).

Constructions neuves : toitures

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

FACADES ET MURS EXTERIEURS

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur) :

L'implantation d'enseigne sur façade devra être conforme au règlement communal de publicité.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

TOITURES ET COUVERTURES

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du pan de toiture concernée.

- Les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

- Les terrasses de toit sous réserve qu'elles soient en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au plan vertical de la façade.

OUVRAGES EN SAILLIE

Dans l'oblique du gabarit de toiture en dépassement de la limite des gabarits définis à l'article 10 sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 m,

- les lucarnes, telles qu'elles sont autorisées ci-dessus,

- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

CLOTURES

- TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 15 mètres devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

- HAUTEURS

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ou sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m. En cas de clôture composée, la hauteur du mur de soubassement sera comprise entre 1 mètre et 1,20 m.

Dans le cadre de la préservation du petit patrimoine, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas de rénovation de clôtures présentant un intérêt architectural ou paysager.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers sur le terrain de l'opération.

ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12-1 REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Dimensions minimales des places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) :

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement : 6,00 m

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,30 m
- 3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement 4,00 m

Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,50 m
- largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Habitations et hôtels :

Une place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d'une place par logement T1 et T2 ou par chambre d'hôtel, et 2 places pour les autres logements.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une place par logement est exigée (places visiteurs incluses), conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les groupements d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes. A cet effet, 1 m² par logement sera réservé à l'intérieur de la construction pour le stationnement de ces véhicules.

- Commerces, bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface hors œuvre nette plus une place par 30 mètres carrés supplémentaires, avec un minimum de deux places par commerce ou par bureau.

20 % des places ainsi obtenues seront banalisées pour l'accueil des visiteurs.

- Autres établissements recevant du public :

Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m² de surface hors œuvre brute.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les bus pourront être imposées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ses obligations par la mise en œuvre des solutions alternatives suivantes :

- le versement à la commune d'une participation dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la création des places de stationnement manquantes sur un terrain ou dans une opération immobilière appartenant au même pétitionnaire, situé dans un rayon de 300 m du projet, et facilement accessible depuis celui-ci.

12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisées en espaces verts ou en espace libre (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6 m² par arbre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Des plantations pourront être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 REGLE GENERALE

Dans les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements collectifs, la superficie des espaces libres est supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au

stationnement automobile à l'air libre, et représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, dont la moitié au moins est réservée à un usage non privatif.

Dans le cas d'opération ou de construction comportant plus de 10 logements, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants à raison de deux mètres carrés par logement.

13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive. Ils pourront être prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 et suivants du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,2.

Un coefficient d'occupation des sols supplémentaire de 0,3 peut toutefois être accepté pour les commerces à rez-de-chaussée.