

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du Plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zone
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Desserte des véhicules incendie

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	6
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	14
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	23
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UD	31
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UE	38
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UF	45
Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone UF 1	52
Chapitre VIII - Dispositions applicables à la zone UG	58
Chapitre IX - Dispositions applicables à la zone UI	65
Chapitre X - Dispositions applicables à la zone UR	72

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU	75
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone N	83

DEFINITIONS et annexes	88
-------------------------------	-----------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 à L.123.5 et R.123.4 à R.123.9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL.

Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111.2, R.111.4, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différées.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.10 du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièces n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123.13 et R.123.14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau, d'assainissement, des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- | | | |
|----------------|------------------------------|------|
| - la zone UA | référée au plan par l'indice | UA |
| - la zone UB | référée au plan par l'indice | UB |
| - la zone UC | référée au plan par l'indice | UC |
| - la zone UD | référée au plan par l'indice | UD |
| - la zone UE | référée au plan par l'indice | UE |
| - la zone UF | référée au plan par l'indice | UF |
| - la zone UF 1 | référée au plan par l'indice | UF 1 |
| - la zone UG | référée au plan par l'indice | UG |
| - la zone UI | référée au plan par l'indice | UI |
| - la zone UR | référée au plan par l'indice | UR |

4 - Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone AU référée au plan par l'indice AU
- la zone N référée au plan par l'indice N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4 ème alinéa :

“Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.” Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 - ENTOURAGE PAR UNE CLÔTURE DES EXCAVATIONS ET PLANS D'EAU

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 7 octobre 1977, les excavations et plans d'eau devront être protégés par une clôture répondant aux prescriptions suivantes :

Les excavations, plans d'eau, piscines, d'une profondeur en eau supérieure à 20 cm ne pourront être créés sur un terrain dépourvu de clôture. Cette clôture devra être d'une hauteur de 1,20 m nonobstant les dispositions des cahiers des charges et règlements particuliers des associations syndicales auxquels il sera dérogé à cet effet. Le portail d'accès éventuel sera de même hauteur que la clôture et fermé à clé en

l'absence de surveillance.

Une fermeture provisoire mais suffisante sera tolérée pendant la durée des travaux, afin de permettre le passage des engins de chantier. Les propriétaires des installations visées par le présent arrêté, mais réalisées avant sa date de publication, disposeront à compter de cette date d'un délai de deux mois pour s'y conformer. Les contraventions au présent arrêté seront constatées et poursuivies conformément aux lois.

Sont en outre applicables les dispositions du décret n° 2004-499 du 7 juin 2004, modifiant le décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003.

ARTICLE 7 – RAPPEL DE TEXTES

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- 2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre ancien de l'agglomération
- Zone UB : première périphérie résidentielle de la ville
- Zone UC : correspond à la ZAC dénommée "Val Coquatrix" et au "Clos du Basilic".
- Zone UD : correspond au Parc de Mauperthuis, à la Croix Verte, Valfleury, les Prés Hauts et Champ Dollent
- Zone UE : quartiers affectés aux équipements collectifs et commerciaux
- Zone UF : correspond au lotissement du Parc aux Chevreaux
- Zone UF1: correspond aux parties construites du golf
- Zone UG : correspond à divers secteurs construits résidentiels
- Zone UI : correspond à la zone d'activités de la Pointe Ringale
- Zone UR : correspond à l'emprise du domaine public routier (RN 104)

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux noyaux urbains originels de Saint-Germain-lès-Corbeil. Elle reçoit, en plus de l'habitat, des activités qui lui sont annexées. Les bâtiments sont, en règle générale, implantés en mitoyenneté et à l'alignement, où autour d'une cour ouverte sur la voie. Les projets de construction seront examinés en fonction de leur insertion dans l'environnement existant aussi bien bâti que naturel.

Cette zone comporte deux secteurs : UA a, correspondant à l'ancien village de Saint-Germain-lès-Corbeil (C.O.S de 1) ; et UA b, correspondant au quartier de l'église et du château (C.O.S de 0,50).

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdits :

- Les établissements et les locaux nouveaux soumis à l'agrément prévu par les articles R. 510-1 à R. 510-13 du Code de l'Urbanisme relatif au contrôle de l'installation, dans la région parisienne, des services, établissements et entreprises publics et privés. Tout dépôt de matériaux et stockage à l'air libre.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition.

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

- En cas de division, l'accès de chaque lot devra se faire directement, par une façade sur rue ou sur cour commune, d'au moins 8 mètres de façade jusqu'au droit de la construction à édifier.

Cette dernière règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- En cas de division, pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 400 mètres carrés. Cette règle devra être respectée pour chacun des terrains issus de la division.

- Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

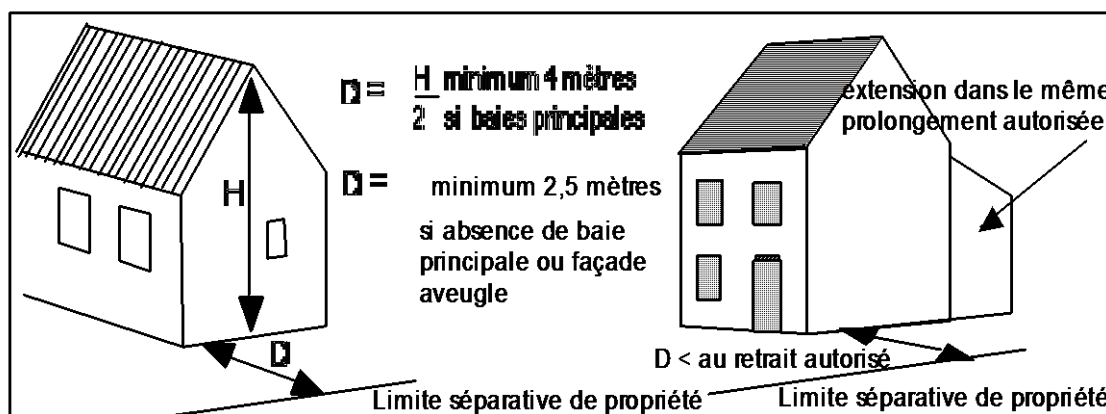
- Les constructions principales seront implantées à l'alignement. Néanmoins, l'implantation en retrait de l'alignement est possible si un bâtiment principal est déjà implanté sur tout ou partie de l'alignement ou s'il doit y être édifié simultanément.
- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Terrains dont la largeur est inférieure à 10 mètres : La façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives.
- Terrains dont la largeur est supérieure à 10 mètres, la construction est autorisée soit :
 - jusqu'aux limites séparatives latérales ;
 - en retrait de ces limites ; dans ce cas elle doit s'écarter d'une distance au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres, si la façade située en vis-à-vis de la limite considérée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (toute pièce sauf salle de bains, toilettes et dégagement),
 - à un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.



- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.
- Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux retraits concernant les vues :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les bûchers accolés à la construction principale sont autorisés. Ils devront respecter un retrait d'un mètre minimum par rapport à la limite séparative ou être accolés à la limite séparative.

- Les abris de jardins et piscines seront implantés au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et à un mètre minimum des limites séparatives.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

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

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
 - la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies, avec un minimum de 8 mètres si la façade du bâtiment haut comporte des baies et 4 mètres si elle n'en comporte pas.
- Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure. Dans le cas de permis groupés, aucune distance minimale n'est requise entre deux bâtiments non contigus.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de l'autre construction ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions principales. Toutefois, aucune extension de maison d'habitation ne pourra être supérieure à 35 % de l'emprise au sol de la construction d'origine, annexes non comprises.

Par ailleurs, l'emprise au sol des bâtiments annexes, non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, est limitée à 60 m² et 8 % de la superficie de l'unité foncière par propriété.

Les abris de jardin, bûchers, garages et piscines présenteront une emprise au sol inférieure, respectivement, à 9 m², 6 m², 20 m² et 35 m² par propriété.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur relative par rapport aux voies :

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé.

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 m au plus par rapport à l'alignement de cette voie.

- Hauteur plafond :

La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ne peut excéder 9 mètres. La hauteur du faitage ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur ci-dessus.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 mètres. Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale

inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les projets de construction seront examinés en fonction de leur insertion dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti. Toutes mesures devront être prises pour la sauvegarde du patrimoine historique, archéologique ou architectural de la ville avant tout début de travaux.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'une modification d'emprise au sol, la pente du toit sera impérativement identique à celle de la construction principale. En cas de rehaussement, celui-ci devra porter sur l'ensemble du pan de toiture.

La pente du toit comprise entre 35 et 45° ne s'applique pas pour les vérandas, abris de jardin et bûchers.

Les toitures seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule. La somme des ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour les portes et portails, qui pourront revêtir des tonalités plus soutenues.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Clôtures

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale et d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété, ou édifiées en retrait, seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claires-voies, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,20 m. Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

Dispositions diverses

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UA.2, ou d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou encore s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

De même, les vérandas sont autorisées à condition qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

Les piscines respecteront les mêmes règles d'implantation que les constructions. Si elles sont couvertes, les règles applicables aux couvertures pourront ne pas être appliquées.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.
Largeur minimale des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

En cas d'opération d'ensemble, des places de stationnement visiteurs seront réalisées, à raison de 0,2 place par logement.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place et demie par logement et une place par studio.

- Constructions à usage d'activités ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

- En outre :

5 % au moins des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ;

leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- Dispositions diverses :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,00 pour la zone UA a et à 0,50 pour la zone UA b.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2009, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la première périphérie résidentielle de Saint-Germain-les-Corbeil, proches de la zone UA et présentant une densité relativement forte (composés de logements individuels denses et de permis groupés).

Elle comporte trois secteurs :

- un secteur UB a, correspondant à des logements individuels réalisés sous forme de permis groupés ;
- un secteur UB b, correspondant principalement à des logements collectifs ou individuels accolés.
- un secteur UB c, correspondant à des logements collectifs, avec possibilité de petits commerces en rez-de-chaussée.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Les établissements et les locaux nouveaux soumis à l'agrément prévu par les articles R. 510-1 à R. 510-13 du Code de l'Urbanisme relatif au contrôle de l'installation, dans la région parisienne, des services, établissements et entreprises publics et privés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. Tout dépôt de matériaux et stockage à l'air libre.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping, soumis à autorisation préalable.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté n° 109 du 20 mai 2003 (annexé au présent règlement).
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition.

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre

nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Est interdite l'ouverture à la circulation automobile de toute voie publique ou privée dont la largeur serait inférieure à 3,50 mètres.

Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

• En cas de division et hormis en secteur UBb, l'accès de chaque lot devra se faire directement, par une façade sur rue ou sur cour commune, d'au moins 15 m de façade jusqu'au droit de la construction à édifier.

Cette dernière règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

• Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur UB a :

• Toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit dans le même alignement visuel que les constructions voisines ou existantes sur la propriété.

En outre, les vérandas ne seront en aucun cas implantées sur la façade avant des pavillons.

Pour les maisons de type Quelia, seule une implantation sur le patio sera tolérée, en alignement de la façade du pavillon. Pour les maisons mitoyennes des 2 cotés – tous modèles, seule une implantation en limites séparatives sera tolérée.

Secteur UB b :

- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit dans le même alignement visuel que les constructions voisines ou existantes sur la propriété.

Dans le secteur UB c :

Les constructions pourront être implantées en retrait de l'alignement sans distance imposée.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Dans le secteur UB c :

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait sans distance imposée.

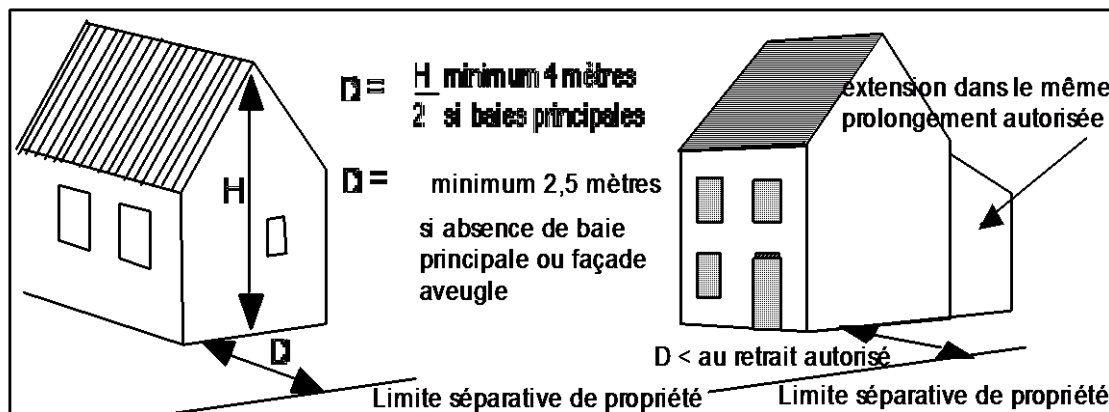
Dans les autres secteurs :

- Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 15 mètres, la construction devra être édifiée sur une limite séparative au moins.

Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 15 mètres, la construction est autorisée soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites.

Dans tous les cas les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance au moins égale :

- à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres, si la façade située en vis-à-vis de la limite considérée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (toute pièce sauf salle de bains, toilettes et dégagement),
- à un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.



- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

- Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux

retraits concernant les vues :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les bûchers accolés à la construction principale sont autorisés. Ils devront respecter un retrait d'un mètre minimum par rapport à la limite séparative ou être accolés à la limite séparative.

- Les abris de jardins et piscines seront implantés au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et à un mètre minimum des limites séparatives.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

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

- En secteur UB a, la construction de plusieurs bâtiments d'habitation, accolés ou non, est interdite sur une même propriété. Dans l'ensemble de la zone, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 m.

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 8 m si le bâtiment en vis-à-vis possède une baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail (toutes pièces sauf salle de bains, toilettes et dégagement).

- Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure. Dans le cas de permis groupés, aucune distance minimale n'est requise entre deux bâtiments non contigus.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de l'autre construction ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UB c :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain..

Dans les autres secteurs :

- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas présenter plus de 40 m. de longueur.

Toutefois, dans le secteur UB a, l'implantation de vérandas est autorisée dans la limite de 20 mètres carrés d'emprise au sol au total.

- Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'épave du toit par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ne peut excéder :

- dans le secteur UB a : Trois niveaux construits maximum, soit R + 1 + Comble, dans la limite de la hauteur au faîtage existante.

- dans le secteur UB b : quatre niveaux construits et 12 mètres au faîtage, soit R + 3 ou R + 2 + comble aménageable, éventuellement obtenu dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- dans le secteur UB c : R + 2 + combles aménageables.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 mètres. Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

• Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- aux extensions accolées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le secteur UB c :

Toitures

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 20 et 45 °.

Clôtures

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par une clôture grillagée de 2 mètres de haut maximum, doublée d'une haie végétale.

Dans les autres secteurs :

Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'une modification d'emprise au sol, la pente du toit sera impérativement identique à celle de la construction principale. En cas de rehaussement, celui-ci devra porter sur l'ensemble du pan de toiture.

La pente du toit comprise entre 35 et 45° ne s'applique pas pour les vérandas, abris de jardin et bûchers.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou lucarnes rampantes, ainsi que par

des châssis de toits. Dans ce dernier cas, les ouvertures seront limitées à deux si elles sont visibles de la rue.

La somme des ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade et leurs dimensions ne devront pas excéder 1,2 m en largeur. Ces ouvertures, sauf si elles surplombent un garage, devront en outre respecter le même alignement vertical que les baies situées en rez-de-chaussée.

Les toitures seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, carpaing etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour les portes et portails, qui pourront revêtir des tonalités plus soutenues.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

En outre, dans le secteur UB a, les montants des vérandas devront être de couleur : Blanc crème : RAL 9001 ; Blanc sécurité : RAL 9003 ; Blanc perle : RAL 1013 ; Blanc gris : RAL 9002 ; Alu.

Clôtures

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale et d'une hauteur n'excédant pas 1,2 mètres en secteur UB a et 2 mètres en secteur UB b. Les claustras ne sont pas autorisées.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claire voie, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale, sauf en limite de fond de parcelle.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,20 m. Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

Dispositions diverses

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UB.2, ou d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou encore s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans

l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

De même, les vérandas sont autorisées à condition, sauf pour les vérandas sur patio existantes, qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

Les piscines respecteront les mêmes règles d'implantation que les constructions. Si elles sont couvertes, les règles applicables aux couvertures pourront ne pas être appliquées.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.

Largeur minimale des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place et demie par logement et une place par studio.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage d'activités ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

- En outre :

5 % au moins des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- Dispositions diverses :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes. Il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 200 m² de terrain.

Dans le cas d'une construction existante à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant. Les espaces libres de construction et de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 100 mètres carrés de superficie consacrée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble de la zone est fixé à :

- secteur UB a : Il n'est pas fixé de C.O.S.
- secteur UB b : 0,60.
- secteur UB c : 0,80.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2009, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'opération de logement réalisée sous forme de ZAC et dénommée "Val Coquatrix" et "le Clos du Basilic" (permis groupés), ainsi qu'aux "Hameaux de Saint-Germain". Elle présente une densité "moyenne" (avec un C.O.S global de l'ordre de 0,25), mais variable d'une propriété à l'autre, laquelle peut être modérément augmentée, de manière à permettre des surélévations ou extensions.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Les établissements et les locaux nouveaux soumis à l'agrément prévu par les articles R. 510-1 à R. 510-13 du Code de l'Urbanisme relatif au contrôle de l'installation, dans la région parisienne, des services, établissements et entreprises publics et privés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les constructions à usage industriel, commercial et d'entrepôts commerciaux.
- Tout dépôt de matériaux et stockage à l'air libre.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping, soumis à autorisation préalable.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition.

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
- Les constructions et changements de destinations pour un usage artisanal, à condition qu'il soient limités "aux services à la personne" (emplois à domicile) ou aux activités de bureaux.
- Les constructions et changements de destinations pour l'exercice de professions libérales, à condition qu'ils n'excèdent pas 50 % de la superficie habitable, qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage, et ne concernent pas plus de cinq emplois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue ou sur cour commune, d'au moins 10 mètres de façade jusqu'au droit de la construction à édifier. En cas de division, cette règle sera respectée pour chaque lot.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.2.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction ou installation est interdite dans une emprise d'un mètre de part et d'autre de l'axe des canalisations d'eau potable, d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 mètres carrés. En cas de division, cette règle devra être respectée pour chacun des terrains issus de la division.
- Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.2.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

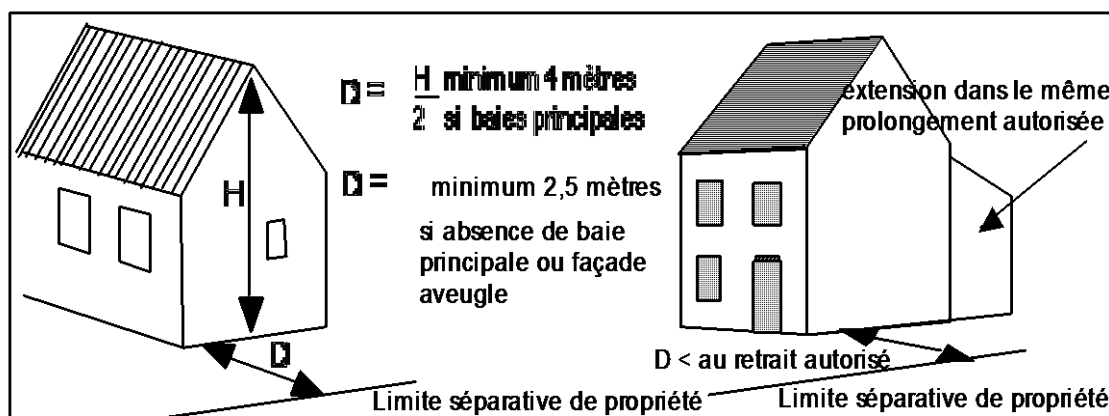
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à 8 mètres au moins de l'axe des voies et à 4 mètres au moins de l'alignement, soit en respectant le même retrait que les bâtiments existants.
- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 15 mètres, la construction devra être édifée sur une limite séparative au moins. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 15 mètres, la construction est autorisée soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites.
- Dans tous les cas les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres, si la façade située en vis-à-vis de la limite considérée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (toute pièce sauf salle de bains, toilettes et dégagement),
 - à un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.



- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.
- Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux retraits concernant les vues :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les bûchers accolés à la construction principale sont autorisés. Ils devront respecter un retrait d'un mètre minimum par rapport à la limite séparative ou être accolés à la limite séparative.

- Les abris de jardins et piscines seront implantés au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et à un mètre minimum des limites séparatives.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

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

- La construction de plusieurs bâtiments d'habitation, accolés ou non, est interdite sur une même propriété. La distance à respecter entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres.

- Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure. Dans le cas de permis groupés, aucune distance minimale n'est requise entre deux bâtiments non contigus.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de l'autre construction ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain. En outre, aucune extension de maison d'habitation ne pourra être supérieure à 35 % de l'emprise au sol de la construction d'origine, annexes non comprises.

Par ailleurs, l'emprise au sol des bâtiments annexes, non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, est limitée à 60 m² et 8 % de la superficie de l'unité foncière par propriété.

Les abris de jardin, bûchers, garages et piscines présenteront une emprise au sol inférieure, respectivement, à 9 m², 6 m², 20 m² et 35 m² par propriété.

- Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ne peut excéder : deux niveaux construits et 9 mètres au faîtage, soit R + 1 ou R + comble aménageable.

La surélévation des constructions est autorisée par l'augmentation des pentes de toiture à 45° maximum, dans la limite de 9 mètres au faîtage, et en conservant la hauteur initiale à l'égout du toit.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 mètres. Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les typologies d'origine des constructions seront respectées.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'une modification d'emprise au sol, la pente du toit sera impérativement identique à celle de la construction principale. En cas de rehaussement, celui-ci devra porter sur l'ensemble du pan de toiture.

La pente du toit comprise entre 35 et 45° ne s'applique pas pour les vérandas, abris de jardin et bûchers.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou lucarnes rampantes, ainsi que par des châssis de toits. Dans ce dernier cas, les ouvertures seront limitées à deux si elles sont visibles de la rue.

La somme des ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade et leurs dimensions ne devront pas excéder 1,2 m en largeur. Ces ouvertures, sauf si elles surplombent un garage, devront en outre respecter le même alignement vertical que les baies situées en rez-de-chaussée.

Les toitures seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour les portes et portails, qui pourront revêtir des tonalités plus soutenues.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de beige, mais dans des tonalités peu soutenues.

Clôtures

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par une clôture réalisée sous forme de haie végétale, doublée ou non de grillage, ou sous forme de barriérage en bois (lices ou balustres) et d'une hauteur n'excédant pas 1,50 mètres.

Les claustras ne sont pas autorisées. Les clôtures implantées sur limites séparatives de propriété, ou édifiées en retrait, seront constituées de haies vives d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

Les murs de clôture édifiés le long de la route de Saint Germain respecteront le type de clôture existant, soit : en maçonnerie, dont l'enduit sera de ton sable lissé, brossé ou gratté, uniforme sur toutes les façades, y compris sur les soubassements. Les enduits de type tyrolien sont exclus.

Dispositions diverses

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UC.2.

De même, les vérandas sont autorisées à condition, sauf pour les vérandas sur patio existantes, qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

Les piscines respecteront les mêmes règles d'implantation que les constructions. Si elles sont couvertes, les règles applicables aux couvertures pourront ne pas être appliquées.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

• Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.
Largeur minimale des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage artisanal ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

- En outre :

5 % au moins des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Dispositions diverses :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 200 m² de terrain.

Les espaces libres de construction et de stationnement devront être traités en jardins et plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,40.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.2.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2009, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond d'une part au permis groupé du Parc de Mauperthuis, dans sa partie affectée aux logements individuels, auparavant classée en zone NA 1 et maintenant achevée, ainsi qu'aux opérations de logement réalisées sous forme de ZAC (la SCI du Pré Saint-Germain) et dénommées "la Croix Verte, Valfleury, les Prés Hauts, Champ Dollent" (anciens permis groupés). Elle comprend aussi quatre constructions individuelles implantées dans l'emprise des opérations de la SCI du Pré Saint-Germain.

Le présent règlement se fixe comme objectif d'accompagner l'évolution de ces quartiers d'habitat individuel, dans le respect de la densité bâtie et de la typologie architecturale actuelle, mais en autorisant toutefois des aménagements comme des extensions modérées, ou en anticipant sur des ajustements mineurs aux cahiers des charges (annexes, hauteur et composition des clôtures, etc.), de façon incitative.

Cette zone présente une densité "moyenne" (avec un C.O.S global de l'ordre de 0,20 à 0,25 et une superficie moyenne de 680 m² dans le Parc de Mauperthuis et de 736 m² par exemple à "Champ Dollent"), laquelle peut être modérément augmentée, de manière à permettre des surélévations ou extensions.

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

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Les établissements et les locaux nouveaux soumis à l'agrément prévu par les articles R. 510-1 à R. 510-13 du Code de l'Urbanisme relatif au contrôle de l'installation, dans la région parisienne, des services, établissements et entreprises publics et privés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. Tout dépôt de matériaux et stockage à l'air libre.
- Les constructions nouvelles à usage industriel, commercial et d'entrepôts commerciaux.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté n° 109 du 20 mai 2003 (annexé au présent règlement).
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition.

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
- Les constructions et changements de destinations pour un usage artisanal, à condition qu'il soient limités "aux services à la personne" (emplois à domicile) ou aux activités de bureaux.
- Les constructions et changements de destinations pour l'exercice de professions libérales, à condition qu'ils n'excèdent pas 50 % de la superficie habitable, qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage, et ne concernent pas plus de cinq emplois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue ou sur cour commune, d'au moins 15 mètres de façade jusqu'au droit de la construction à édifier. En cas de division, cette règle sera respectée pour chaque lot.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UD.2.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction ou installation est interdite dans une emprise d'un mètre de part et d'autre de l'axe des canalisations d'eau potable, d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 mètres carrés. En cas de division, cette règle devra être respectée pour chacun des terrains issus de la division.

- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UD.2.

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

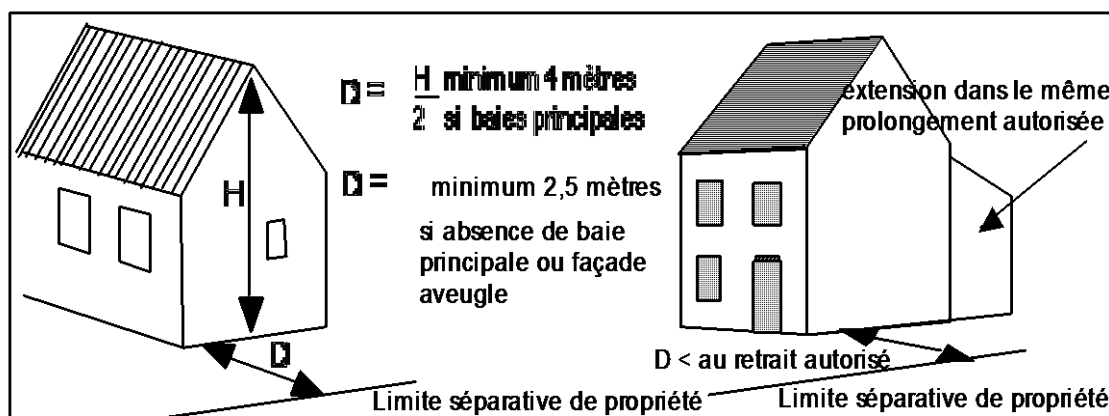
- Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à 8 mètres au moins de l'axe des voies et à 4 mètres au moins de l'alignement.
- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UD.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les constructions principales doivent être édifiées en retrait des limites séparatives de propriété. Elles doivent respecter une distance au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres, si la façade située en vis-à-vis de la limite considérée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (toute pièce sauf salle de bains, toilettes et dégagement),
 - à un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.



- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.
- Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux retraits concernant les vues :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UD.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les bûchers accolés à la construction principale sont autorisés. Ils devront respecter un retrait d'un mètre minimum par rapport à la limite séparative ou être accolés à la limite séparative.

- Les abris de jardins et piscines seront implantés au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et à un mètre minimum des limites séparatives. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

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

- La construction de plusieurs bâtiments d'habitation, accolés ou non, est interdite sur une même propriété. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres.
- Aucune distance n'est imposée pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. En outre, aucune extension de maison d'habitation ne pourra être supérieure à 25 % de l'emprise au sol de la construction d'origine, annexes non comprises.

Par ailleurs, l'emprise au sol des bâtiments annexes, non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, est limitée à 60 m² et 8 % de la superficie de l'unité foncière par propriété. Les abris de jardin, bûchers, garages et piscines présenteront une emprise au sol inférieure, respectivement, à 9 m², 6 m², 35 m² et 35 m² par propriété.

- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UD.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ne peut excéder : deux niveaux construits et 9 mètres au faîtage, soit R + 1 ou R + comble aménageable.

Est autorisée une surélévation obtenue par l'augmentation des pentes de toiture de 5° maximum, en conservant la hauteur initiale à l'égout du toit, dans la limite des hauteurs de faîtage définies ci-dessous, uniquement pour les modèles suivants :

• Maison de type Herbelle	5,85 mètres maximum
• Maison de type Iris	6,55 mètres maximum
• Maison de type Mimosa	6,55 mètres maximum
• Maison de type Gardenia	6,60 mètres maximum.

Aucune surélévation n'est autorisée pour les maisons de type Lierre et Fougère, ainsi que pour celles du Parc Mauperthuis.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 mètres. Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture. Toutefois les abris de jardin présenteront une hauteur totale limitée à 2,20 m.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions

existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- aux extensions accolées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UD.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les typologies d'origine des constructions seront respectées.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'une modification d'emprise au sol, la pente du toit sera impérativement identique à celle de la construction principale. En cas de rehaussement, celui-ci devra porter sur l'ensemble du pan de toiture.

La pente du toit comprise entre 35 et 45° ne s'applique pas pour les vérandas, abris de jardin et bûchers.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré uniquement par des châssis de toit de type "Velux" ou équivalent. Les ouvertures seront limitées à deux sur le pan de toiture parallèle à la rue.

La somme des ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade et leurs dimensions ne devront pas excéder 1,2 m en largeur. Ces ouvertures, sauf si elles surplombent un garage, devront en outre respecter le même alignement vertical que les baies situées en rez-de-chaussée.

Les toitures seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour les portes et portails, qui pourront revêtir des tonalités plus soutenues.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de beige, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans des coloris blancs pour les pointes de pignon revêtues de clins, ainsi que pour les portes de garages. Les portes d'entrée seront peintes dans un choix de coloris blanc, jaune bouton d'or, vert sombre, rouge sang, marron clair ou bleu de Prusse.

Les volets seront soit de couleur blanche, soit de couleur vert sombre, chocolat ou ocre brun. Les autres menuiseries extérieures seront de couleur blanche.

Clôtures

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

En façade sur rue, les clôtures seront constituées exclusivement de haies végétales d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. En limites séparatives, elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Ces clôtures ne seront autorisées que jusqu'au nu de la façade avant des constructions ; toute clôture est interdite entre la façade avant des constructions et l'alignement de la rue.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UD.2.

De même, les vérandas sont autorisées à condition, sauf pour les vérandas sur patio existantes, qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

Les piscines respecteront les mêmes règles d'implantation que les constructions. Si elles sont couvertes, les règles applicables aux couvertures pourront ne pas être appliquées.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

• Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.
Largeur minimale des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage artisanal ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

- En outre :

5 % au moins des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 200 m² de terrain.
Les espaces libres de construction et de stationnement devront être traités en jardins et plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces verts existants, dans chacune des opérations, seront conservés en l'état.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,35.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UD.2.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2009, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs, ainsi que des logements. Cette zone comporte en outre un centre commercial.

La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère exceptionnel, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), lesquelles nécessitent de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments. Cette zone comporte en outre des logements de fonction, pour lesquels la Municipalité envisage une réaffectation, en tout ou partie, pour un autre usage.

- En ce qui concerne le centre commercial, ses emprises sont classées en zone UE b, les autres étant identifiées en secteur UE a et UE a*.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE.2 ci-dessous et notamment les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté n° 109 du 20 mai 2003 (annexé au présent règlement).

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans l'ensemble de la zone :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

- Les équipements publics ou collectifs, d'infrastructure ou de superstructure, de toutes natures, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés, et notamment les équipements scolaires, sportifs, sanitaires et culturels.

- Les logements liés au fonctionnement de ces équipements, ainsi que les annexes à ces logements, accolées ou non.
- Les installations et travaux divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées.
- Les travaux de création ou de restructuration de voirie, à condition qu'ils permettent un meilleur fonctionnement en termes de circulation et d'accessibilité.
- En outre, dans le secteur UE a :
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage de logements collectifs.
- En outre, dans le secteur UE a* :
- Sont admises les constructions à usage d'habitation à condition d'une bonne insertion au sein du site.
- En outre, dans le secteur UE b :
- Les constructions à usage d'artisanat non nuisant, ainsi que les constructions à usage commercial, de logement, de bureaux et de services, et leurs annexes.
- Les constructions à usage hôtelier ainsi que leurs annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction ou installation est interdite dans une emprise d'un mètre de part et d'autre de l'axe des canalisations d'eau potable, d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

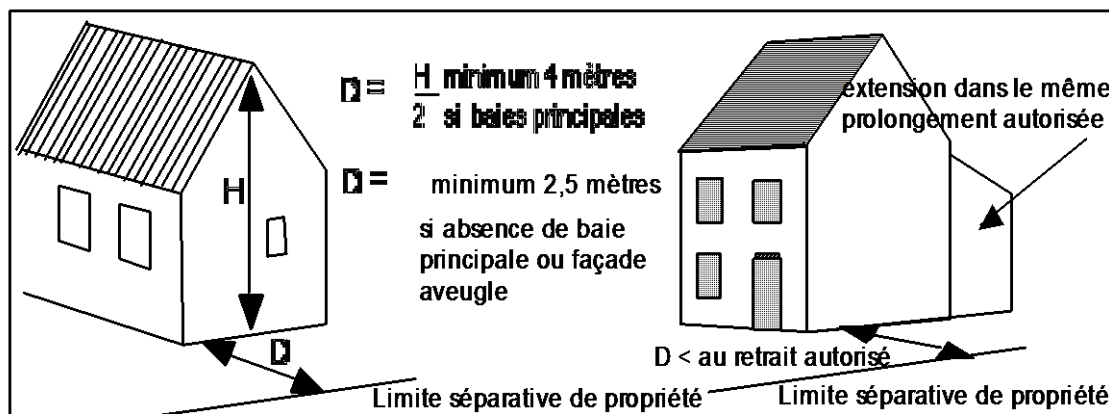
- Dans le secteur UE a* :

- Les constructions pourront être implantées en retrait de l'alignement sans distance imposée.
- Dans les autres secteurs :
- Les constructions à usage d'équipements collectifs peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait.

Toute construction nouvelle autre qu'à usage d'équipement collectif doit en outre être implantée soit à l'alignement, soit à 4 mètres au moins de l'alignement, sauf en cas de reconstruction ou d'aménagement.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Dans le secteur UE a* :
Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait sans distance imposée.
- Dans les autres secteurs :
- Les constructions à usage d'équipements collectifs peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.
- Les autres constructions nouvelles, si elles sont édifiées en retrait des limites séparatives, doivent respecter une distance au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres, si la façade située en vis-à-vis de la limite considérée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (toute pièce sauf salle de bains, toilettes et dégagement),
 - à un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.



- Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux retraits concernant les vues :
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UE.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Toutefois, dans le secteur périphérique de la zone UE b, où la hauteur maximale autorisée est de 5 mètres, toute construction devra être édifiée à plus de 5 mètres des limites séparatives.

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

- Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, autres qu'à usage d'équipements collectifs. Dans le cas de permis groupés, aucune distance minimale n'est requise entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain en secteur UE a et 40 % en secteur UE b.

Dans le secteur UE a*, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

- Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou liés au fonctionnement des infrastructures.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), et non compris les sous-sols, ne peut excéder 9 mètres. La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur ci-dessus.

- Cette disposition s'applique en secteur UEa.

- Cependant, en secteur UE a* la hauteur maximale au faîtage est limitée à 10 mètres ; en cas d'aménagement ou de reconstruction des bâtiments existants, la hauteur maximale autorisée est celle des constructions existantes.

- Dans le secteur UE b, la hauteur maximale au faîtage par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas) est définie par secteur dans les orientations d'aménagement. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

- Le niveau de comble aménageable pourra éventuellement être obtenu par surélévation avec un mur d'encuvement n'excédant pas un mètre sur le niveau de plancher. La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 mètres.

Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le secteur UE a* :

Toitures

Les constructions doivent comporter soit une toiture terrasse, soit une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera au maximum de 60 °.

Clôtures

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par une clôture grillagée de 2 mètres de haut maximum, doublée d'une haie végétale.

Dans les autres secteurs :

Toitures

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

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres au faîtage, pourront être recouvertes par une toiture de pente inférieure à 35°.

L'éclairage éventuel des combles des constructions à usage d'habitation sera assuré par des lucarnes ou lucarnes rampantes, ainsi que par des châssis de toits. Dans ce dernier cas, les ouvertures seront limitées à deux si elles sont visibles de la rue.

La somme de ces ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade et leurs dimensions ne devront pas excéder 1,2 m en largeur. Ces ouvertures, sauf si elles surplombent un garage, devront en outre respecter le même alignement vertical que les baies situées en rez-de-chaussée.

Les extensions sont autorisées si elles présentent une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour les portes et portails, qui pourront revêtir des tonalités plus soutenues.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de beige, mais dans des tonalités peu soutenues.

Clôtures

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par une clôture dont la composition et les coloris seront en harmonie avec les constructions existantes ou à édifier.

Les clôtures implantées sur limites séparatives de propriété, ou édifiées en retrait, seront constituées de grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, et d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses

Les vérandas sont autorisées à condition, sauf pour les vérandas sur patio existantes, qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

• Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.
Largeur minimale des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

En cas d'opération d'ensemble, des places de stationnement visiteurs seront réalisées, à raison de 0,2 place par logement. Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place et demie par logement et une place par studio.

- Constructions à usage d'équipements collectifs :

Une surface suffisante, aménagée dans des conditions d'accès satisfaisantes, sera affectée au stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs, des usagers et des livraisons, en fonction du niveau de fréquentation prévisible ou connu de l'équipement considéré.

- Constructions à usage d'activités ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places pour les salles de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- En outre :

5 % au moins des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Dispositions diverses :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les espaces libres de construction et de stationnement devront être traités en jardins et plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement collectives de plus de quatre places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 mètres carrés de terrain affecté à cet usage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas dans le secteur UE a*.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble de la zone est fixé à :

- Dans le secteur UE a : Néant. Dans le secteur UE a* : 1,00. Dans le secteur UE b : 0,60.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UE.2.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2009, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE II

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au lotissement du "Parc aux Chevreaux", situé en limite nord-ouest de la ville. Il est assorti d'un règlement d'urbanisme et de prescriptions architecturales. Le présent règlement tend à pérenniser ces règles spécifiques.

Cette zone présente une densité "moyenne" (avec un C.O.S applicable à la parcelle fixé à 0,30), laquelle peut être maintenue.

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

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non énumérées au titre de l'article 2 sont interdites, et notamment :
- Les établissements et les locaux nouveaux soumis à l'agrément prévu par les articles R. 510-1 à R. 510-13 du Code de l'Urbanisme relatif au contrôle de l'installation, dans la région parisienne, des services, établissements et entreprises publics et privés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. Tout dépôt de matériaux et stockage à l'air libre.
- Les constructions à usage industriel, commercial et d'entrepôts commerciaux.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté n° 109 du 20 mai 2003 (annexé au présent règlement).

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les clôtures et les annexes, accolées ou non, non affectées à l'habitation ou à l'activité.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
- Les constructions et changements de destinations pour un usage artisanal, à condition qu'il soient limités "aux services à la personne" (emplois à domicile) ou aux activités de bureaux.
- Les constructions et changements de destinations pour l'exercice de professions libérales, à condition qu'ils n'excèdent pas 50 % de la superficie habitable, qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage, et ne concernent pas plus de cinq emplois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue ou sur cour commune, d'au moins 20 mètres de façade jusqu'au droit de la construction à édifier. En cas de division, cette règle sera respectée pour chaque lot.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UF.2.

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction ou installation est interdite dans une emprise d'un mètre de part et d'autre de l'axe des canalisations d'eau potable, d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UF.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 mètres carrés. En cas de division, cette règle devra être respectée pour chacun des terrains issus de la division.
- Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UF.2.

ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

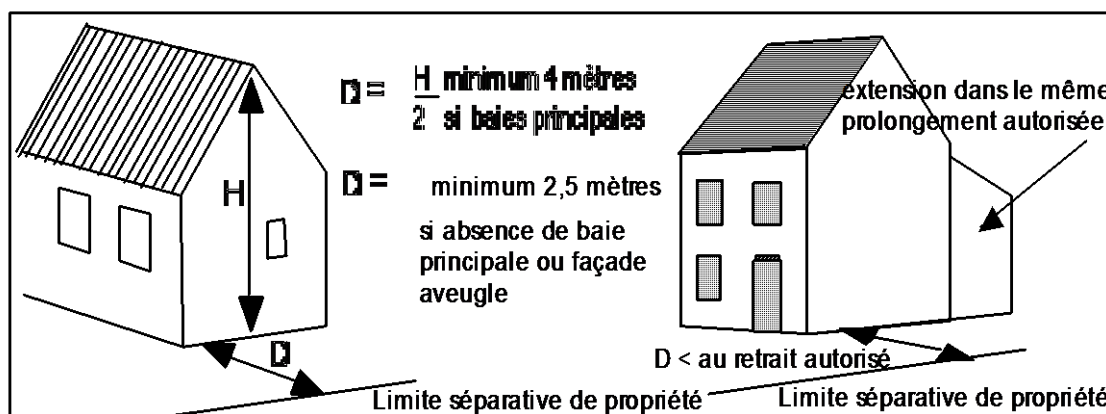
- Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à 12 mètres au moins de l'axe des voies et à 8 mètres au moins de l'alignement en ce qui concerne la façade d'accès au lot. Pour les lots accessibles par des placettes, la distance par rapport à l'alignement est ramenée à 5 mètres.
- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les constructions sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale :
 - à la hauteur de la façade mesurée à l'égoût du toit ou à la hauteur du pignon intéressé, avec un minimum de 8 mètres si elle ou s'il comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
 - à la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Pour les lots situés à l'angle de deux voies, l'alignement de la voie ne desservant pas le lot sera considéré comme une limite séparative.

Les abris de jardins et bûchers seront implantés en fond de parcelle ou en retrait inférieur à 1 m par rapport à cette limite. Les annexes non accolées peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur inférieure à 6 mètres.



- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

- La construction de plusieurs bâtiments d'habitation, accolés ou non, est interdite sur une même propriété. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 m.

Les bâtiments annexes : garages, dépendances, abris à bois, barbecue, etc. doivent être attenants au bâtiment principal, sauf si des raisons particulières de nivellement s'y opposent.

Dans le cas d'acquisition de plusieurs lots par un même propriétaire, celui-ci pourra opter pour deux solutions :

- soit il conserve les unités foncières d'origine : il pourra alors implanter les constructions sur chacun des lots en application des articles 6, 7 et 8 ;
- soit il constitue une nouvelle unité foncière : dans ce cas l'implantation des constructions sera soumise

à l'application des mêmes articles, les limites séparatives visées à l'art. 7 étant alors celles de la nouvelle parcelle.

- Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain. En outre, aucune extension de maison d'habitation ne pourra être supérieure à 50 % de l'emprise au sol de la construction d'origine, annexes non comprises.

Par ailleurs, l'emprise au sol des bâtiments annexes, non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, est limitée à 60 m² et 8 % de la superficie de l'unité foncière par propriété.

Les abris de jardin, bûchers, garages et piscines présenteront une emprise au sol inférieure, respectivement, à 9 m², 6 m², 35 m² et 35 m² par propriété.

- Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ne peut excéder 6 mètres et deux niveaux construits, soit R + 1 ou R + comble aménageable, éventuellement obtenu par surélévation avec un mur d'encuvement n'excédant pas un mètre sur le niveau de plancher.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,60 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, ni être inférieur à la cote du fil d'eau de la chaussée.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 mètres. Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UF.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres au faîtage, pourront être recouvertes par une toiture de pente inférieure à 35°.

En cas de rehaussement, celui-ci devra porter sur l'ensemble du pan de toiture.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou lucarnes rampantes, ainsi que par des châssis de toits. Dans ce dernier cas, les ouvertures seront limitées à deux si elles sont visibles de la rue.

La somme des ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade et leurs dimensions ne devront pas excéder 1,2 m en largeur. Ces ouvertures, sauf si elles surplombent un garage, devront en outre respecter le même alignement vertical que les baies situées en rez-de-chaussée.

Les extensions sont autorisées si elles présentent une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

Les toitures seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule ou par de l'ardoise naturelle. Les toitures en terrasses ne sont pas autorisées. Les toitures à la Mansart sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour les portes et portails, qui pourront revêtir des tonalités plus soutenues.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de beige, mais dans des tonalités peu soutenues. Les enduits tyroliens sont exclus.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans des coloris blancs pour les pointes de pignon revêtues de clins, ainsi que pour les portes de garages.

Si les portes de garage sont en bois, elles pourront rester dans leur couleur naturelle ou être peintes de couleur beige clair.

Clôtures

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

En façade sur rue, et sur les 5 premiers mètres des limites latérales, les parties pleines ne pourront excéder 70 cm de hauteur. La partie restante sera traitée en bois ainsi que les portails, ou sous forme de haie végétale, doublée ou non de grillage.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60 mètres, non compris les éléments de portail. Les claustras ne sont pas autorisées. Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans la clôture.

Les autres clôtures devront être traitées par une haie végétale à feuillage persistant, éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures implantées sur limites séparatives de propriété, ou édifiées en retrait, n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UF.2.

De même, les vérandas sont autorisées à condition, sauf pour les vérandas sur patio existantes, qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

Les piscines respecteront les mêmes règles d'implantation que les constructions. Si elles sont couvertes, les règles applicables aux couvertures pourront ne pas être appliquées.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.
Largeur minimale des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage artisanal ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

- En outre :

5 % au moins des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Dispositions diverses :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 200 m² de terrain.

Les espaces libres de construction et de stationnement devront être traités en jardins et plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces verts existants, dans chacune des opérations, seront conservés en l'état.

Les parcelles, même non construites, devront être entretenues régulièrement et débarrassées des végétaux parasites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,30.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UF.2.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2009, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE II

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 1

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'opération dénommée "les Demeures du Golf", située en limite de la ville, au nord de la Francilienne. Elle est assortie de règles d'urbanisme contenues dans un cahier des charges. Le présent règlement tend à pérenniser ces règles spécifiques. Les principaux espaces golfiques sont classés en zone N, d'espaces naturels.

Cette zone comporte un secteur construit qui présente une densité "moyenne", laquelle peut être maintenue. Elle comprend aussi un secteur d'habitat individuel plus dense, réalisé au nord de la RD 33 et un secteur d'habitat collectif. Ces trois secteurs sont dénommés respectivement : UF 1 a, UF 1 b et UF 1 c.

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

ARTICLE UF 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non énumérées au titre de l'article 2 sont interdites, et notamment :
- Les établissements et les locaux nouveaux soumis à l'agrément prévu par les articles R. 510-1 à R. 510-13 du Code de l'Urbanisme relatif au contrôle de l'installation, dans la région parisienne, des services, établissements et entreprises publics et privés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. Tout dépôt de matériaux et stockage à l'air libre.
- Les constructions à usage industriel, commercial et d'entrepôts commerciaux.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UF 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté n° 109 du 20 mai 2003 (annexé au présent règlement).

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal.

- Les clôtures et les annexes, accolées ou non, non affectées à l'habitation ou à l'activité.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
- Les constructions et changements de destinations pour un usage artisanal, à condition qu'il soient limités "aux services à la personne" (emplois à domicile) ou aux activités de bureaux.
- Les constructions et changements de destinations pour l'exercice de professions libérales, à condition qu'ils n'excèdent pas 50 % de la superficie habitable, qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage, et ne concernent pas plus de cinq emplois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue ou sur cour commune, d'au moins 12 mètres de façade jusqu'au droit de la construction à édifier. En cas de division, cette règle sera respectée pour chaque lot.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UF1.2.

ARTICLE UF 1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction ou installation est interdite dans une emprise d'un mètre de part et d'autre de l'axe des canalisations d'eau potable, d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UF 1.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES

- Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Cependant, dans le secteur UF 1b, les constructions principales devront être implantées à l'alignement des voies de desserte.

ARTICLE UF 1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les bûchers accolés à la construction principale sont autorisés. Ils devront respecter un retrait d'un mètre minimum par rapport à la limite séparative ou être accolés à la limite séparative.

- Les abris de jardins et piscines seront implantés au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et à un mètre minimum des limites séparatives.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

ARTICLE UF 1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Dans les secteurs UF 1 a et UF 1 b, la construction de plusieurs bâtiments d'habitation, accolés ou non, est interdite sur une même propriété. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres.
- Cette prescription ne s'applique pas dans le secteur UF 1 c, ni pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UF 1.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :
 - 30 % de la superficie du terrain en secteur UF 1 a ;
 - 40 % de la superficie du terrain en secteur UF 1 b ;
 - 25 % de la superficie du terrain en secteur UF 1 c.

En outre, aucune extension de maison d'habitation ne pourra être supérieure à 25 % de l'emprise au sol de la construction d'origine, annexes non comprises.

Par ailleurs, l'emprise au sol des bâtiments annexes, non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, est limitée à 60 m² et 8 % de la superficie de l'unité foncière par propriété.

Les abris de jardin, bûchers, garages et piscines présenteront une emprise au sol inférieure, respectivement, à 0 m², 9 m², 0 m² et 35 m² par propriété.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) représentant au plus 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UF 1.2.

ARTICLE UF 1.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale autorisée est celle des constructions principales avoisinantes, existantes dans chaque secteur. Aucune surélévation n'est autorisée. Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,60 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ni être inférieur à la cote du fil d'eau de la chaussée.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment

principal ne peut excéder 3,50 mètres.

Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture. Aucune surélévation de construction principale n'est autorisée.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UF 1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les typologies d'origine des constructions seront respectées.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres au faitage, pourront être recouvertes par une toiture de pente inférieure à 35°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou lucarnes rampantes, ainsi que par des châssis de toits. Dans ce dernier cas, les ouvertures seront limitées à deux si elles sont visibles de la rue.

La somme des ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade et leurs dimensions ne devront pas excéder 1,2 m en largeur.

Ces ouvertures, sauf si elles surplombent un garage, devront en outre respecter le même alignement vertical que les baies situées en rez-de-chaussée.

Les extensions sont autorisées si elles présentent une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

Les toitures seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule ou par de l'ardoise naturelle. Les toitures en terrasses ne sont pas autorisées. Les toitures à la Mansart sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.). Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour les portes et portails, qui pourront revêtir des tonalités plus soutenues.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de beige, mais dans des tonalités peu soutenues. Les enduits tyroliens sont exclus.

Clôtures

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux

mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

En limites de l'espace golfique, les clôtures seront composées d'essences végétales diversifiées et devront être discontinues.

Dispositions diverses

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UF1.2.

De même, les vérandas sont autorisées à condition, sauf pour les vérandas sur patio existantes, qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

Les piscines respecteront les mêmes règles d'implantation que les constructions. Si elles sont couvertes, les règles applicables aux couvertures pourront ne pas être appliquées.

ARTICLE UF 1.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.
Largeur minimale des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place et demie par logement et une place par studio.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage artisanal ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

- En outre : 5 % des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Dispositions diverses :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UF 1.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m² de terrain.

Les espaces libres de construction et de stationnement devront être traités en jardins et plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces verts existants, dans chacune des opérations, seront conservés en l'état.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble de la zone est fixé à :

- secteurs UF 1 a et UF 1 b : 0,35 ;
- secteur UF 1 c : 0,50.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UF.2.

TITRE II

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à divers secteurs construits, réalisés au coup-par-coup ou sous forme de petits lotissements d'habitations, et insérés soit en périphérie immédiate du tissu ancien, soit entre les grandes opérations de lotissements ou de constructions groupées. Ils présentent une densité construite très variable et des morphologies comme des trames foncières hétérogènes.

L'objectif du présent règlement est de permettre l'évolution normale de ces quartiers, dans le respect toutefois d'une vocation essentiellement résidentielle d'un optimum qualitatif.

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

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Les établissements et les locaux nouveaux soumis à l'agrément prévu par les articles R. 510-1 à R. 510-13 du Code de l'Urbanisme relatif au contrôle de l'installation, dans la région parisienne, des services, établissements et entreprises publics et privés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.
- Tout dépôt de matériaux et stockage à l'air libre.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition.

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Est interdite l'ouverture à la circulation automobile de toute voie publique ou privée dont la largeur serait inférieure à 3,50 mètres.

Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UG.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 mètres carrés. En cas de division, cette règle devra être respectée pour chacun des terrains issus de la division.

- Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, limitées à une surface de plancher hors œuvre brute représentant au plus 60 m² et 8% de la superficie de l'unité foncière par propriété ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UG.2.

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit dans le même alignement visuel que les constructions voisines ou existantes sur la propriété.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UG.2, d'un

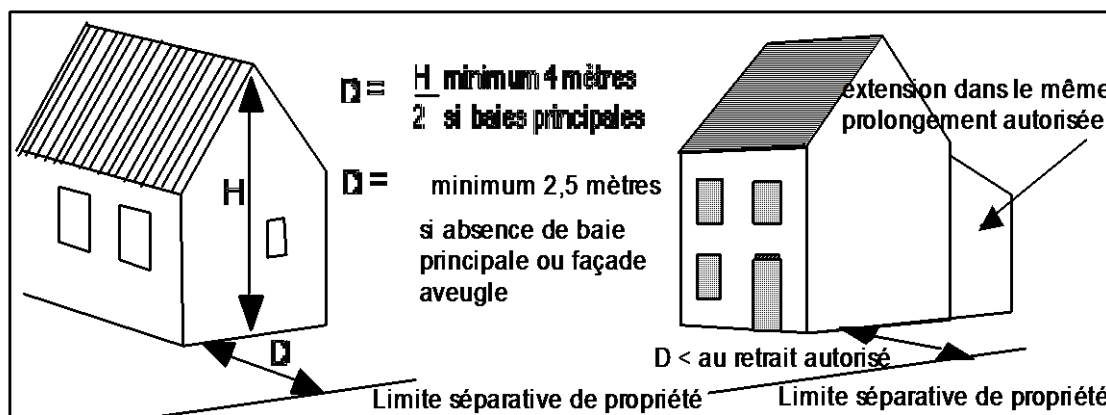
bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 15 mètres, la construction devra être édifée sur une limite séparative au moins. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 15 mètres, la construction est autorisée soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites.

Dans tous les cas les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance au moins égale :

- à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres, si la façade située en vis-à-vis de la limite considérée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (toute pièce sauf salle de bains, toilettes et dégagement),
- à un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.



- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux retraits concernant les vues :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UG.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les bûchers accolés à la construction principale sont autorisés. Ils devront respecter un retrait d'un mètre minimum par rapport à la limite séparative ou être accolés à la limite séparative.

- Les abris de jardins et piscines seront implantés au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et à un mètre minimum des limites séparatives.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

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

- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 8 m si le bâtiment en vis-à-vis possède une baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail (toutes pièces sauf salle de bains, toilettes et dégagement).

Dans les autres cas, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres.

- Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure. Dans le cas de permis groupés, aucune distance minimale n'est requise entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

En outre, aucune extension de maison d'habitation ne pourra être supérieure à 35 % de l'emprise au sol de la construction d'origine, annexes non comprises.

Par ailleurs, l'emprise au sol des bâtiments annexes, non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, est limitée à 60 m² et 8 % de la superficie de l'unité foncière par propriété.

Les abris de jardin, bûchers, garages et piscines présenteront une emprise au sol inférieure, respectivement, à 9 m², 6 m², 35 m² et 35 m² par propriété.

- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UG.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ne peut excéder 12 mètres au faîtage et trois niveaux construits, soit R + 2 ou R + 1 + comble aménageable, éventuellement obtenu par surélévation avec un mur d'encuvement n'excédant pas 0,60 mètre sur le niveau de plancher.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 mètres.

Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UG.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'une modification d'emprise au sol, la pente du toit sera impérativement identique à celle de la construction principale. En cas de rehaussement, celui-ci devra porter sur l'ensemble du pan de toiture.

La pente du toit comprise entre 35 et 45° ne s'applique pas pour les vérandas, abris de jardin et bûchers.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou lucarnes rampantes, ainsi que par des châssis de toits. Dans ce dernier cas, les ouvertures seront limitées à deux si elles sont visibles de la rue.

La somme des ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade et leurs dimensions ne devront pas excéder 1,2 m en largeur. Ces ouvertures, sauf si elles surplombent un garage, devront en outre respecter le même alignement vertical que les baies situées en rez-de-chaussée.

Les toitures seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule, ou par de l'ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.). Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour portes et portails, qui pourront revêtir des tonalités plus soutenues.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Clôtures

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par une haie végétale doublée ou non de grillage, soit par une balustrade, une grille ou un grillage édifiés sur mur-bahut, soit par un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale.

S'il est réalisé un mur-bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,20 m. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Les claustras ne sont pas autorisées.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claire voie, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale, sauf en limite de fond de parcelle.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits, éventuellement sous forme d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

Dispositions diverses

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UG.2, ou d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou encore s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

De même, les vérandas sont autorisées à condition, sauf pour les vérandas sur patio existantes, qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

Les piscines respecteront les mêmes règles d'implantation que les constructions. Si elles sont couvertes, les règles applicables aux couvertures pourront ne pas être appliquées.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

• Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;

- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.
Largeur des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

• Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

• Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place et demie par logement et une place par studio.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

• Constructions à usage d'activités ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

• En outre :

5 % au moins des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ;

leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- Dispositions diverses :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 200 m² de terrain.

Dans le cas d'une construction existante à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

Les espaces libres de construction et de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 100 mètres carrés de superficie consacrée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,40.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UG.2.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2009, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE II

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone, située au sud de la Francilienne et en entrée de ville, est plus particulièrement destinée aux activités artisanales, ainsi qu'aux commerces pour lesquels une grande surface de vente est nécessaire.

Son évolution future nécessite des améliorations qualitatives importantes, tant en ce qui concerne les bâtiments eux-mêmes qu'au regard du traitement des espaces publics.

Les projets de construction seront examinés en fonction de leur insertion dans l'environnement existant aussi bien bâti que naturel. Il est conseillé de consulter les services municipaux de l'urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'utilisation de sol.

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

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures qui ne sont pas visées à l'article UI.2 ci-dessous, et notamment :
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté n° 109 du 20 mai 2003 (annexé au présent règlement).

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, à condition qu'elles soient liées à une activité de production ou de transformation sur le même site d'implantation.
- Les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et d'artisanat, hôtelier et à usage industriel, sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, etc. à l'exclusion des lotissements à usage d'habitation autres que les résidences hôtelières et les logements collectifs.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructure, et notamment les pylônes de télécommunications.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les voies privées ou publiques à double sens de circulation devront présenter une largeur totale d'emprise au moins égale à 10 mètres.

Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement.
- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UI.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Les constructions pourront être admises en mitoyenneté en fond de parcelle et sur une limite séparative latérale. Elles seront édifiées en recul de 5 mètres dans tous les autres cas.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UI.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Entre deux bâtiments la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec, un minimum de 5 mètres.

Cette distance sera portée à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.

- Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des bâtiments annexes tels que garages et dépendances, non compris dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, ne peut excéder 10 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

- Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UI.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra excéder 9 mètres à l'acrotère, ou à l'égout du toit pour les constructions à usage hôtelier uniquement.
- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UI.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

Les parties hautes des constructions devront présenter un traitement architectural particulier (un "couronnement"), décliné soit sous forme de toiture à pentes, soit sous forme de motifs architecturaux, permettant de différencier celles-ci des murs eux-mêmes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.).

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employés, de même que le bleu, lesquels pourront être utilisés, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Les façades pourront être traitées soit en maçonnerie, soit en bardage prélaqué, soit en élément de béton industrialisé de ton clair, soit en bois.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création, celles-ci, si elles sont métalliques, devront être doublées par une haie de végétaux à feuillage persistant d'essences diversifiées.

Les clôtures en planches de béton sont interdites. Les clôtures pleines sont autorisées en façades principales, si les maçonneries sont enduites.

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Les claustras ne sont pas autorisées.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UI.2, ou d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou encore s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

De même, les vérandas sont autorisées. Dans ce cas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées. L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou bien seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences locales choisies dans une gamme diversifiée.

Seules les enseignes sont autorisées. Elles devront recevoir l'approbation de la Commune de Saint-Germain-lès-Corbeil. Les publicités sont interdites.

ARTICLE UI.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

• Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;

- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.

Largeur des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place et demie par logement et une place par studio.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Constructions à usage de bureaux ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

- Construction à usage d'entrepôt commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage industriel et artisanal :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

Il devra en outre être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- En outre :

5 % au moins des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Dispositions diverses :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes. Il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 200 m² de terrain.

Dans le cas d'une construction à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant d'essences locales. Les espaces libres de construction et de stationnement devront être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 100 mètres carrés de superficie consacrée à cet usage.

Les abords de la RN 104 feront l'objet d'un soin particulier (étude de clôtures intégrant des haies vives ou doublées de plantations, etc.).

Les parcelles, même non construites, devront être entretenues régulièrement et débarrassées des végétaux parasites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,60.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UI.2.

TITRE II

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise correspondant au domaine public routier d'importance nationale et à son élargissement futur : ici la Francilienne (RN 104).

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

ARTICLE UR.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR.2.

ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont admis sous les conditions indiquées :

Les constructions et installations qui sont nécessaires au fonctionnement, à la gestion ou à l'entretien du domaine public routier.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 (ancien) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux infrastructures autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLES UR.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE UR.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSÉS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.*

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

• Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser et naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone AU : d'extension urbaine
- Zone N : naturelle protégée

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle dont la vocation actuelle est principalement agricole, mais dont la situation vis-à-vis de l'agglomération présente l'opportunité d'une urbanisation vouée principalement soit à la construction de logements, locatifs ou en accession, qui permettra de relier les quartiers d'habitat individuel au centre-ville et de rééquilibrer le parc de logements en termes de diversité de l'habitat (secteur AU a), soit vouée aussi à la construction d'équipements collectifs ou de locaux d'activités diverses, et principalement d'hôtellerie ou de restauration et de type PME (secteur AU e).

Conformément aux dispositions de l'article R.123.6 du code de l'urbanisme, les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone comporte ainsi deux secteurs distincts : le secteur AU a, correspondant à une opération de logements ; le secteur AU e, correspondant à la réalisation d'un secteur d'équipements, d'hébergement et de petites activités, mais où les logements seront aussi autorisés, au titre de la présente modification du P.L.U.

Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre.

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

ARTICLE AU .1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdites :

• Dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures qui ne sont pas visées à l'article AU.2 ci-dessous, et notamment :
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping, soumis à autorisation préalable.
- Sauf en secteur AUe, les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE AU .2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté n° 109 du 20 mai 2003 (annexé au présent règlement).

2 - Sont admis sous conditions de réalisation des équipements internes à la zone :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme).

• Dans le secteur AU a :

- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitations, à condition que l'opération concerne l'ensemble de la zone et s'intègre dans un plan de masse coté à trois dimensions, conformément aux dispositions de l'article R.123.12 - 3° du code de l'urbanisme.

• Dans le secteur AU e :

- Les constructions et lotissements à usage de bureaux et services, de commerces et d'artisanat, à usage hôtelier, sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, à condition qu'elles soient liées à une activité de production ou de transformation sur le même site d'implantation.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- Les installations du type « éoliennes », à condition qu'elles soient situées à plus de 100 m de toute habitation.

• Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructure de toute nature, et notamment les pylônes de télécommunications.

- Les installations et travaux divers définis aux articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone, et pour les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux liés à une occupation du sol autorisée dans la zone

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU .3 - ACCES ET VOIRIE

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les voies privées ou publiques à double sens de circulation devront présenter une largeur totale d'emprise de 10 mètres au moins en secteur AU e et 8 mètres au moins en secteur AU a, à l'exception des voies comprises dans les terrains d'assiette des constructions, sauf pour les cheminements en liaisons douces (piétons, cycles).

Sauf en secteur AU e, les accès aux constructions seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

Les voies seront réalisées conformément aux principes de liaison mentionnés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

ARTICLE AU .4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE AU .5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU .6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans le secteur AU a :

Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée soit à l'alignement, actuel ou futur des voies existantes ou à créer, soit en respectant, par rapport à cet alignement, une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

- Dans le secteur AU e :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres, sauf pour la voie « Chemin rural de Rochefort », où le retrait minimum sera de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE AU .7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Dans le secteur AU a :

Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée soit en limite séparative de propriété, soit en respectant, par rapport à ladite limite, une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du point le plus haut du terrain naturel à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

- Dans le secteur AU e :

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AU .8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Entre deux bâtiments non contigus, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres, distance qui sera portée à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.

- Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure. Dans le cas de permis groupés, aucune distance minimale n'est requise entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU .9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder :
 - 60 % de la superficie du terrain en secteur AU e ;

- 25 % en secteur AU a, en outre, aucune extension de maison d'habitation ne pourra être supérieure à 35 % de l'emprise au sol de la construction d'origine, annexes non comprises.

Par ailleurs, l'emprise au sol des bâtiments annexes, non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non, est limitée à 8 % de la superficie de l'unité foncière par propriété.

Les abris de jardin, bûchers, garages et piscines présenteront une emprise au sol inférieure, respectivement, à 9 m², 6 m², 20 m² et 35 m² par propriété.

- Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE AU .10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur AU a :

- La hauteur des constructions individuelles, mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ne peut excéder deux niveaux construits non compris les sous-sols, et 9 mètres au faîtage, soit R + 2 ou R + 1 + comble aménageable.

La hauteur des constructions à usage d'habitat collectif, mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ne peut excéder trois niveaux construits non compris les sous-sols, et 15 mètres au faîtage, soit R + 1 + comble aménageable.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 mètres.

Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

- Dans le secteur AU e :

- La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage, avec trois niveaux maximum, soit R + 1 + Comble ou R + 2. La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage, avec quatre niveaux maximum, soit R + 2 + Comble ou R + 3.

- Dans l'ensemble de la zone :

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU .11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.

- Toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Dans le secteur AU a :

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'une modification d'emprise au sol, la pente du toit sera impérativement identique à celle de la construction principale. En cas de rehaussement, celui-ci devra porter sur l'ensemble du pan de toiture.

La pente du toit comprise entre 35 et 45° ne s'applique pas pour les vérandas, abris de jardin et bûchers.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou lucarnes rampantes, ainsi que par des châssis de toits. Dans ce dernier cas, les ouvertures seront limitées à deux sur un même pan de toiture et par tranche de 15 mètres, si elles sont visibles de la rue.

La somme des ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade et leurs dimensions ne devront pas excéder 1,2 m en largeur.

Les toitures seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule.

Dans le secteur AU e :

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

• Parements extérieurs :

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour les portes et portails, qui pourront revêtir des tonalités plus soutenues.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de beige, mais dans des tonalités peu soutenues.

En outre, dans le secteur AU e :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employés, de même que le bleu, lesquels pourront être utilisés, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

• Clôtures :

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dans le secteur AU a :

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par une clôture réalisée sous forme de haie végétale, doublée ou non de grillage, ou sous forme de barrièrage en bois (lices ou balustres) et d'une hauteur n'excédant pas 1,20 mètres.

Les claustras ne sont pas autorisées. Les clôtures implantées sur limites séparatives de propriété, ou édifiées en retrait, seront constituées de haies vives d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres, éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur inférieure à 1,60 mètres.

Dans le secteur AU e :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création, celles-ci, si elles sont métalliques, devront être doublées par une haie de végétaux à feuillage persistant d'essences locales.

Les clôtures en planches de béton sont interdites. Les clôtures pleines sont autorisées en façades principales, si les maçonneries sont enduites.

• Dispositions diverses :

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article AU.2, ou d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou encore s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

De même, les vérandas sont autorisées à condition qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

Les piscines respecteront les mêmes règles d'implantation que les constructions. Si elles sont couvertes, les règles applicables aux couvertures pourront ne pas être appliquées.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou bien seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences locales choisies dans une gamme diversifiée.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

• Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Lors de toute opération de construction, de changement d'affectation de locaux ou de création de nouvelles surfaces d'activités, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,30 mètres - Dégagement : 6 mètres.
Largeur minimale des accès : Sens unique : 2,50 mètres. Double sens : 5,00 mètres.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

En cas d'opération d'ensemble, des places de stationnement visiteurs seront réalisées, à raison de 0,2 place par logement.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de plus de cinq pièces.

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins : 1 place et demie par logement en accession ; 1 place par logement social ; 0,2 place visiteur par logement.

- Constructions à usage de bureaux ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

- Construction à usage d'entrepôt commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage industriel et artisanal :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement. Il devra en outre être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- En outre :

5 % au moins des places de stationnement devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

- Dispositions diverses :

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes. Il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 200 m² de terrain.

Dans le cas d'une construction à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant d'essences locales. Les espaces libres de construction et de stationnement devront être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 100 mètres carrés de superficie consacrée à cet usage.

Les abords de la RN 104 feront l'objet d'un soin particulier (étude de clôtures intégrant des haies vives ou doublées de plantations, etc.).

Les parcelles, même non construites, devront être entretenues régulièrement et débarrassées des végétaux parasites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans le secteur AU a :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à : 0,40.

- Dans le secteur AU e :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à : 0,60.

- Dans l'ensemble de la zone, Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article AU.2.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2009, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel d'intérêt majeur, qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation, en raison de la qualité du paysage, de la sensibilité des biotopes et du caractère des éléments naturels qui le composent : bois des Prés Hauts, parcs boisés, espaces récréatifs des permis groupés, notamment, ainsi que la zone inondable située au lieu-dit "la Vallée".

Des équipements collectifs d'intérêt public, peuvent cependant y être admis. Elle comporte en outre les principaux espaces boisés classés de la commune.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures qui ne sont pas visées à l'article N.2 ci-dessous, et notamment :
 - . Le stationnement des caravanes et camping-car au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
 - . L'ouverture des carrières.
 - . Toute construction en zone inondable de la Seine est interdite.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté n° 109 du 20 mai 2003 (annexé au présent règlement).

2 - Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles et forestières.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. Les annexes, accolées ou non, aux constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ainsi que les clôtures.

- Les équipements publics d'intérêt général, y compris récréatifs et d'accueil du public, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur de la zone urbaine ou d'une zone AU.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont liés aux constructions ou installations autorisées.
- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution de l'énergie électrique, y compris celles à haute ou moyenne tension. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Est interdite l'ouverture à la circulation automobile de toute voie publique ou privée dont la largeur serait inférieure à 3,50 mètres.

Toute voie doit être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Pour toute construction nouvelle, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les lignes de télécommunication ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique du réseau public seront installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de Télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à 12 mètres au moins de l'axe des voies.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Une marge de reculement de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 448 et de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 104 devra en outre être respectée.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ni à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à 8 mètres.
- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination de l'immeuble) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- aux extensions accolées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade située en vis-à-vis de la limite ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article N.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 8 m si le bâtiment en vis-à-vis possède une baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail (toutes pièces sauf salle de bains, toilettes et dégagement). Dans les autres cas, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres.
- Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale des extensions et reconstructions est limitée à celle des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

La hauteur des autres constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment (ou à la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas), ne peut excéder deux niveaux construits, non compris les sous-sols, et 9 mètres, soit R + 1 ou R + comble aménageable, éventuellement obtenu par surélévation avec un mur d'encuvement n'excédant pas un mètre sur le niveau de plancher.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3,50 mètres.

Les constructions annexes accolées présenteront une hauteur totale inférieure à celle de la construction principale et la même pente de toiture.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Dans le cas d'une modification d'emprise au sol, la pente du toit sera impérativement identique à celle de la construction principale. En cas de rehaussement, celui-ci devra porter sur l'ensemble du pan de toiture.

La pente du toit comprise entre 35 et 45° ne s'applique pas pour les vérandas, abris de jardin et bûchers.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes ou lucarnes rampantes, ainsi que par des châssis de toits. Dans ce dernier cas, les ouvertures seront limitées à deux si elles sont visibles de la rue.

La somme des ouvertures ne devra pas excéder le tiers de la longueur de façade et leurs dimensions ne devront pas excéder 1,2 m en largeur. Ces ouvertures, sauf si elles surplombent un garage, devront en outre respecter le même alignement vertical que les baies situées en rez-de-chaussée.

Les toitures seront exclusivement recouvertes par de la tuile (en terre cuite ou en béton) de ton vieilli, plate ou petit moule, ou par de l'ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25% de la surface totale de la toiture et 30 m² au maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire, sauf pour les portes et portails.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Clôtures

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par une haie végétale doublée ou non de grillage, soit par une balustrade, une grille ou un grillage édifiés sur mur-bahut, soit par un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale.

S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,20 m. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Les claustras ne sont pas autorisées.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claire voie, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

Dispositions diverses

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article N.2, ou d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou encore s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

De même, les vérandas sont autorisées à condition qu'elles soient implantées soit en façade arrière, soit sur le côté. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes).

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 100 mètres carrés de superficie consacrée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

DEFINITIONS

----◇◇◇◇◇-----

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

7 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

8 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3
Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.
- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement

ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.