

## - TITRE I -

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS

#### ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la Commune de CHENNEVIERES sur MARNE

#### ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques. L'ensemble de ces dispositions fait l'objet du titre V du présent règlement. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.
- 4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un plan masse (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au P.L.U. conformément à la légende de celui-ci.

#### ARTICLE 3 - Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones d'urbanisées (U) et en zones à urbaniser (AU), il comprend également une zone naturelle (Zone N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UE, UB, UF, AU, N ...). Les zones peuvent être divisées en plusieurs secteurs qui sont alors désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UDa, UDb,...).

- Les zones urbanisées et à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du

titre II.

- La zone naturelle a laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre III.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

En application des articles L 123 1 et L 123 2 du Code de l'urbanisme, y figurent aussi les localisations des terrains et les emplacements réservés destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

**Emplacements réservés :** sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Les propriétaires des terrains concernés par les dispositions précédentes peuvent demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, 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 des Sols (C.O.S.) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en Annexe I au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe I du présent règlement.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

**ARTICLE 4 -**            **Division d'un terrain bâti** (application des dispositions de l'art L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)

En application de l'article 18 de la Loi Urbanisme et habitat du 2 Juillet 2003, sur le territoire de la Commune de Chennevières sur Marne il sera fait application pour la gestion des droits à bâtir résiduels en cas de division d'un terrain bâti, des dispositions du nouvel article L.123-1-1 qui stipule notamment:

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été

utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa ».

#### **ARTICLE 5 - Adaptations mineures**

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf Art L 123-1 du Code de l'Urbanisme)

#### **ARTICLE 6 - Définitions** elles sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées au TITRE II du présent règlement **PROPRIÉTÉ ou Unité FONCIÈRE**

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Par application de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de planchers hors œuvre nette susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés 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. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors oeuvre susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan d'urbanisme local et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme et par les circulaires n° 90-80 du 12 novembre 1990 et n°99-49 du 27 juillet 1999.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré.

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment (*non compris les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal 0,60 m. par rapport à la façade ou au pignons sur lequel ils se situent*) à la surface de la parcelle.

(Nota : lorsqu'un débord sera supérieur à 0,60 m. la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction)

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

## SAILLIES et DÉBORDS

Seront considérés comme saillies ou débords, au titre des articles 6,7,8 et 9, les balcons et oriels ponctuels contribuant à la qualité architecturale des façades.

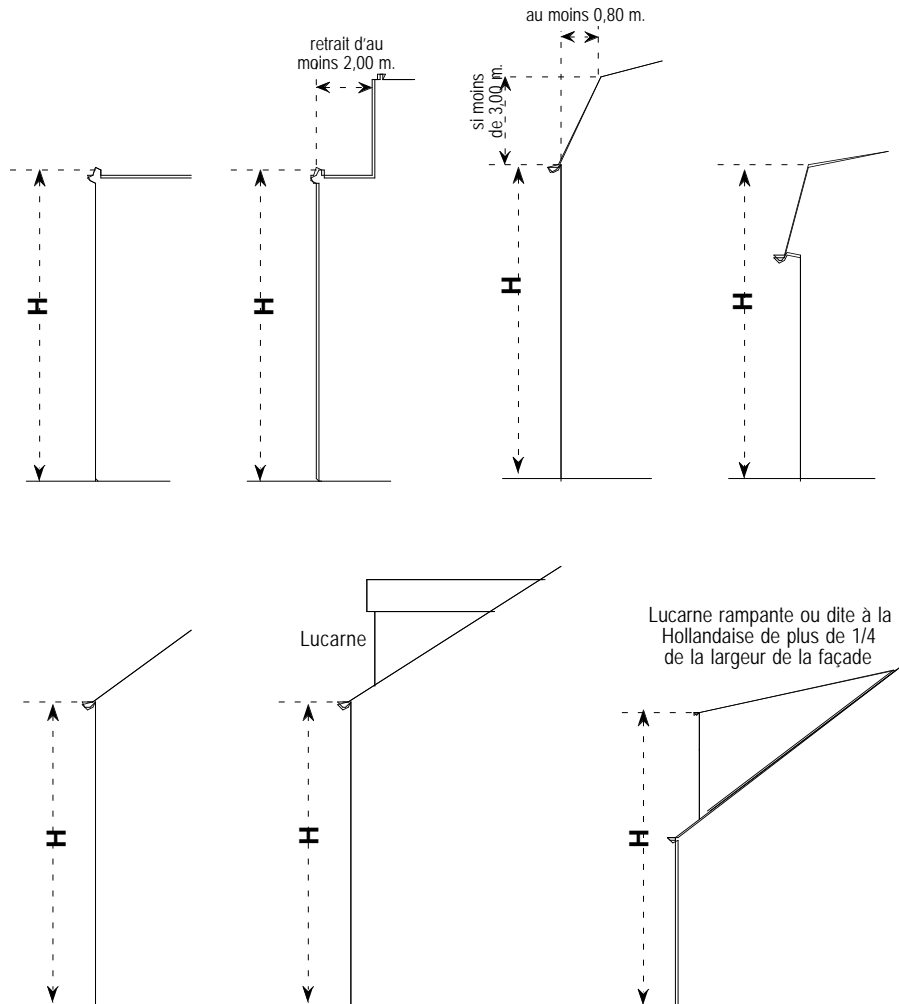
## HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

### Hauteur "plafond"

La hauteur plafond se mesure suivant les cas (Cf Art 10 des zones), du sol naturel ou du niveau du trottoir au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

### Hauteur de "façade"

La hauteur de façade (H) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre, suivant les cas (Cf Art 10 des zones), le sol naturel ou le niveau du trottoir et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Pour l'ensemble des Hauteurs *sauf cas particuliers visés dans les articles 10 de chaque zone*

Le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

### AMÉLIORATION ou AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration pour l'application des différentes règles

particulières, les agrandissements de construction existante depuis plus de 5 ans, sous réserve que la surface de planchers hors oeuvre nette après travaux ne soit pas supérieure à 50% de la surface de planchers hors oeuvre nette de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation :

- la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.
- les 50% de S.H.O.N. visés ci-dessus pourront être dépassés, à condition que la surélévation n'excède pas l'emprise de la construction concernée.

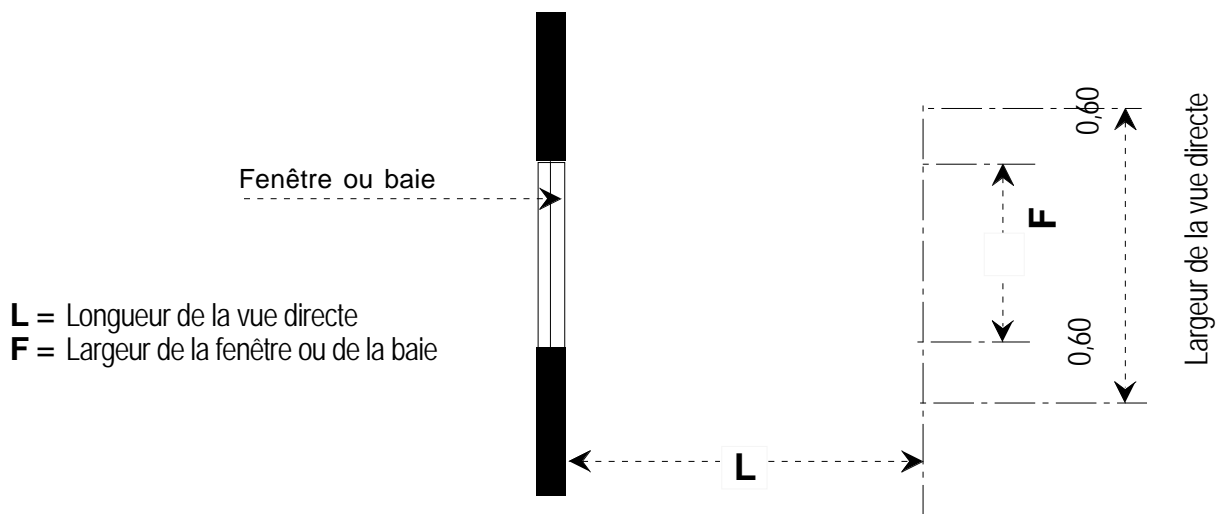
Au delà des limites visées précédemment, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles) pour l'application des différentes règles.

**NOTA:** la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

## VUES DIRECTES

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m. de part et d'autre de ses montants.

Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. (cf croquis ci-dessous)



**a)** Sous réserve du b) ci-après sont considérées comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

**b)** Ne sont pas considérées comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de

- leur hauteur, à un dispositif formant écran implanté en limite séparative (mur, pignon).
- les baies et fenêtres des pièces telles que, WC, Salle d'eau, Cuisine, Cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m<sup>2</sup>.
  - les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 m.
  - les portes et les châssis fixes, équipés de panneaux opaques ou translucides, les portes pleines.

### LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.

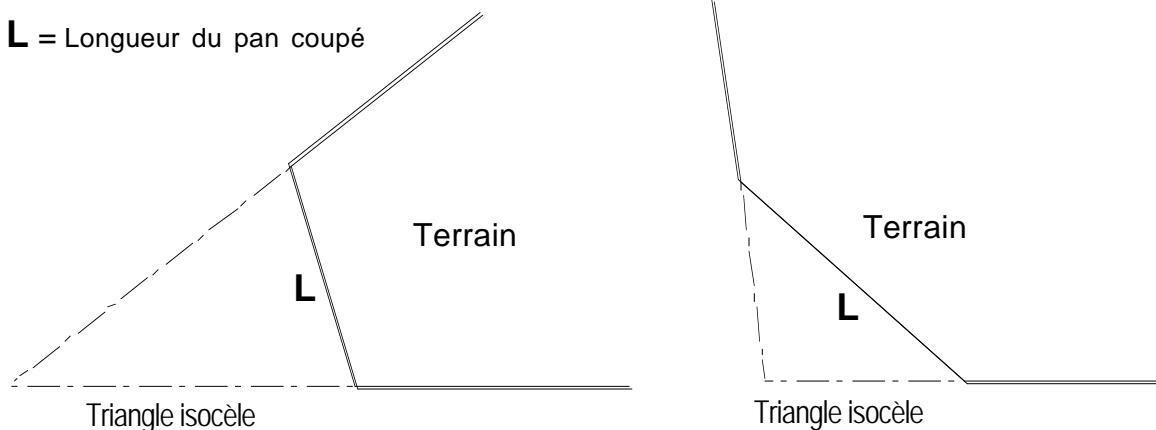
### ALIGNEMENT

C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue "l'alignement actuel",
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue "l'alignement futur". Dans ce cas l'élargissement figure sur le plan de zonage, il est également répertorié dans le tableau des emplacements réservés au titre de la voirie (annexe I du présent règlement).

### PANS COUPÉS RÉGULIERS

**L** = Longueur du pan coupé



### MARGE, ZONE de REcul ou RETRAIT (*par rapport à de la voirie*)

La marge ou la zone de recul sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur lorsqu'elle est spécifiée se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la

limite en tenant lieu.

### **RETRAIT** (*par rapport aux limites séparatives*)

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative :

Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale, normale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Nota : les débords de toitures inférieurs à 0,60 m. seront admis en surplomb de cet espace.

### **ANNEXES**

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, etc...

### **DÉPÔTS ET DÉCHARGES**

L'installation :

de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping,

Est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

**- TITRE II -**

**CHAPITRE IX**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU**

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à un aménagement futur dans laquelle les possibilités actuelles ou futures d'occupation du sol sont fixées par les articles AU 1 et AU 2.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol ainsi que les constructions nouvelles exception faite pour la transformation, l'aménagement ou la confortation dans leurs volumes et leurs structures des constructions existantes. (Cette disposition n'est pas applicable pour la création de surface destinée à de l'habitation)
- Les terrains de camping, caravaning ainsi que les dépôts de caravanes.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public visés à l'article AU 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux liés à des constructions admises dans la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité et la vie de la zone, les décharges.

### Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ou les ouvrages liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité, voirie, télécommunications, etc ...).
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport, la réalisation d'écrans phoniques ou l'exploitation des gisements naturels.
- Les dépôts et décharges liés à l'exploitation des gisements naturels ou à la réalisation de projets d'infrastructures.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article AU 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Article AU 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

##### a) Eaux:

Toute construction doit soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

##### b) Assainissement:

A défaut d'un réseau public d'assainissement, tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément aux textes en vigueur et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics. Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets directs des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits.

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

- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

Dans tous les cas l'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

c) **Électricité - Destruction des ordures ménagères:**

L'alimentation en électricité et le cas échéant la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

**Article AU 5 Superficie minimale des terrains :**

Néant

**Article AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions sauf indication contraire portée au plan local d'urbanisme devront respecter une marge de reculement d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

**Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions admises devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Celui-ci devra être égal à :

- au moins 8,00 m. (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune") pour les façades ou pignons, partie de façade ou pignon comportant des vues directes.
- au moins 2,50 m. dans le cas contraire

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ferroviaire ou routier.

**Article AU 8**      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ferroviaire ou routier.

**Article AU 9**      Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

**Article AU 10**      Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximum des constructions tous volumes confondus (conduits cheminées exclus) ne pourra excéder **10 m**.

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structure et gabarit actuels.

**Article AU 11**      Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.

**Article AU 12**      Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article AU 13**    Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de dessertes seront traitées en espaces verts et plantés. Il en sera ainsi également de la partie correspondant à la marge de reculement par rapport à la voie. Ces dispositions ne sont pas applicables aux réseaux ferroviaire ou routier.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Les possibilités de construction résulteront des dispositions du règlement de la présente zone AU.

## - TITRE III -

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NATURELLE

#### ( Zone N )

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger du fait de la qualité du site ou du paysage, elle est formée d'espaces présentant un ensemble paysager de qualité et comporte également de grands équipements sportifs et d'intérêt général destinés aux sports et aux loisirs.

Certains secteurs de cette zone font l'objet de dispositions particulières et ce en application du dernier alinéa de l'art. R. 123-8 du code de l'urbanisme, ils sont repérés par l'indice **(a)** et délimités sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites : (sous réserve des dispositions de l'article N 2)

- La construction nouvelle de bâtiments de toute nature sauf cas particuliers visés à l'article N 2.
- Les installations classées.
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager, ni l'aménagement d'aires de loisirs ou de détente.
- Les aménagements de toute nature susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou à l'intégrité de la zone.
- Les affouillements, les défrichements, l'abattage d'arbres sans compensation ou plan de gestion forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les dépôts et décharges.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

### Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, la reconstruction ainsi que les travaux de réfection, rénovation, transformation et entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des règles définies dans les divers articles du présent règlement.
- Les ouvrages d'intérêt public liés à la distribution d'énergie ou à l'assainissement.
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière ou aux exploitations agricoles.
- Les constructions légères liées à l'exploitation des jardins familiaux.
- Les constructions légères type abris, ainsi que celles destinées à la préservation, la conservation de la faune ou la flore. (Dans tous les cas les constructions ainsi admises ne pourront avoir une destination ou un but commercial).
- Les travaux ou aménagements liés à la gestion ou l'entretien de l'espace constitué par cette zone, et son éventuelle ouverture au public.

Dispositions particulières complémentaires propres aux secteurs **(a)**

Sont autorisées :

- Les constructions destinées aux activités culturelles, touristiques, de sport, de loisirs ou de détente et liées à l'accueil du public, à l'horticulture et à l'agriculture.
- La transformation ou l'aménagement des bâtiments existants et ce en vue de leur utilisation pour les activités visées à l'alinéa précédent.
- De plus, pour le secteur **(a)** du château des Rets, le changement de destination des bâtiment existants en habitation, sera admis et ce dans les volumes et les structures des constructions existantes;

-----

- Dans tous les cas les occupations et utilisations du sol admises dans le cadre du présent article ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de la zone.
- Pour les terrains situés en zone inondable, les constructions admises devront respecter les disposition réglementaires du Plan de Prévision du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (PPRI) tel qu'annexé au présent PLU.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article N 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Article N 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

- a) Eaux:

Toute construction doit, soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

b) Assainissement:

*Dans le cas d'existence d'un réseau public d'assainissement*

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement ce réseau.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.). Dans tous les cas le rejets des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l./s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

*A défaut d'un réseau public d'assainissement,*

- tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément aux textes en vigueur et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics. Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets directs des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits.

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

- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.
- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans tous les cas l'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

c) Électricité, destruction des ordures ménagères:

L'alimentation en électricité et, le cas échéant, la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

**Article N 5** Superficie minimale des terrains des terrains :

Néant

**Article N 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être édifiée à au moins 10 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) sauf indication contraire portée au plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

**Article N 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le retrait ainsi exigé (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune") devra être au moins égal à 8,00 m. pour les façades ou pignons comportant des vues directes, et à au moins 4,00 m. dans le cas contraire.

L'ensemble des règles ci-dessus pourra être modifié :

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,

- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

**Article N 8**      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins égal à 8,00 m. pour les façades ou pignons comportant des vues directes, et à au moins 4,00 m. dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

**Article N 9**      Emprise au sol des constructions :

- Chaque construction légère type abris de jardins admise dans le cadre des jardins familiaux ne pourra excéder une emprise au sol de 4 m<sup>2</sup> de plus les constructions ainsi autorisées ne pourront être contiguës.

- **Dans les secteurs (a)**, délimités au plan de zonage et ce, en application du dernier alinéa de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **30%** de la superficie du terrain situé dans le secteur considéré.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à ces emprises pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

- Pour les autres constructions admises dans la zone il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**Article N 10**      Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **7 m.** cette hauteur est ramenées à **2,50 m.** pour les constructions légères type abris de jardins admise dans le cadre des jardins familiaux.

Dispositions particulières complémentaires propres aux secteurs **(a)**

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **10 m,** cependant elle est portée à **12 m.** pour les pour les constructions destinées à des équipements sportifs.

-----

Les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structure et gabarit actuels.

**Article N 11**      Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

– Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit. Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m. et seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m.

#### **Article N 12 Aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou la construction et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

#### **Article N 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espace vert.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article N 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Les constructions existantes dans la zone pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement dans la limite de 10% de SHON existante avant travaux.

Les constructions légères de type abris de jardins admis dans le cadre des jardins familiaux sont admises dans le cadre des règles du présent règlement de la zone N

Dans les **secteur (a)**, sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront des différentes règles du règlement de la présente zone N.

## - TITRE II -

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à caractère collectif, semi-dense, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles.

La zone UB comprend 3 secteurs UB a, UB b et UB c.

Le secteur UB c fait l'objet d'une incitation en faveur des activités économiques (activités artisanales ou apparentées, commerces, activités tertiaires ou professions libérales ....)

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites : (sous réserve des dispositions de l'article UB 2)

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'art. UB 2.
- les constructions destinées aux activités dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UB 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ; les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

### Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions destinées à l'entreposage à conditions qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de 50% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité
- Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, activités tertiaires ou professions libérales) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et de plus , dans les secteurs UBa et UBb, qu'elles occupent une S.H.O.B. (surface hors œuvres brute) au plus égale à 5 000 m<sup>2</sup>.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article UB 3      Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable aux porches, au portail d'entrée de la propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante)

### Article UB 4      Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). Dans tous les cas le rejets des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l./s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

**Article UB 5** Superficie minimale des terrains :

Néant

**Article UB 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées constituées et desservant au moins 3 propriétés, sauf cas particuliers visés ci-après :

La façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 8 m, cependant ce minimum pourra être ramené à 4 m. pour les constructions d'une hauteur plafond inférieure ou égale à 12 m.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4 m de longueur.

### Article UB 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

#### **I - Règles générales**

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UB 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m ou est comprise entre 15 et 30 m, au moins une marge latérale est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II (règles particulières) ci-après.

2) Au delà de la bande de 20 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3,20 m. de hauteur implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.

- 4) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- si la façade comporte des vues directes, à la hauteur de la façade cette distance pouvant être minoré de 3 m. pour les constructions destinées à une activité économique,
- en l'absence de vue directe au tiers de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits :

Le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

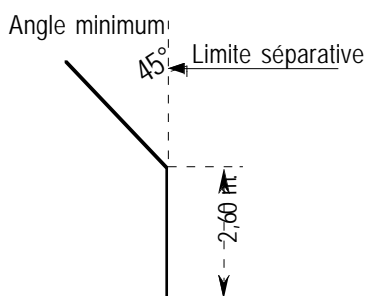
- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

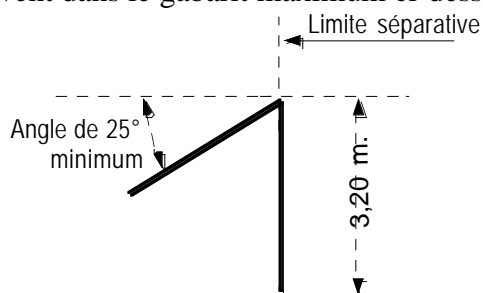
## II - Règles particulières

- 1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



- 2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des

- constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
  - pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
  - pour les équipements publics

**Article UB 8**      **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies générant des vues directes ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. (toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade)

Dans tous les cas la longueur de vue directe ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes.

**Article UB 9**      **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain, exception faite pour les équipements publics.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à ces 40% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

**Article UB 10**      **Hauteur maximale des constructions :**

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement :

**18 mètres et 21 mètres.**

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

Pour les équipements nécessaires à la zone il ne sera pas fait application de la hauteur façade et ils pourront atteindre la hauteur plafond du secteur correspond.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

**Article UB 11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.
  - L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.
  - Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m.

#### Article UB 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

Logements :

- Pour les **studios et les logements de moins de trois pièces habitables ou de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON** : 1 place par logement sera exigée .
- Pour les **autres logements** (plus de deux pièces habitables ou de 70 m<sup>2</sup> de SHON) : 2 places par logement.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Constructions à usage de logements comportant au moins 3 logements : 1 local fermé et facilement accessible correspondant à 1% de SHON. Le local ne devra pas avoir une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

Activités économiques :

- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les **activités économiques** (*pour l'application de cette norme, le nombre de place sera arrondi au nombre place supérieur*).
- **Les établissements commerciaux et les garages** devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Il sera demandé la réalisation d'un abri permettant le stationnement sécurisé des 2 roues correspondant à un équipement de type arceau ou équivalent pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les **bureaux**.

Equipements publics ou d'intérêt général :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

-----  
Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*)

**Article UB 13**      Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés et traités en espaces verts ou paysagers.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

- Au minimum 40% de la surface du terrain sera traitée en espaces verts ce minimum étant ramené à 30 % dans le secteur UB c, dans tous les cas au moins la moitié de cette surface sera conservée en pleine terre (*les plantations de type potagères ou maraîchères sont assimilées à des espaces verts*)

Les aires de stationnement réalisées avec des dalles ajourées permettant l'infiltration des eaux "type evergreen" pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts, toutefois ils ne seront pas pris en compte dans la surface de pleine terre.

- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain (la quantité sera arrondi au nombre entier supérieur)

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable suivant les secteurs est fixé comme suit, conformément aux valeurs figurant sur le plan.

Pour le secteur UB a **0,60**

Pour le secteur UB b **0,80**

Pour le secteur UB c **0,80**, plus une majoration de **0,20** destinée la création d'activités économiques, soit un C.O.S. maximum applicable de **1,00** dont **0,80** utilisable pour l'habitation.

-----

Les constructions existantes, en cas de sinistre, pourront faire l'objet de reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre dans la mesure où elle est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. du secteur concerné.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, sportifs, scolaires ou hospitaliers) ainsi que des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le C.O.S. applicable sera celui de la zone UB.

**- TITRE II -**

**CHAPITRE IV**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD**

Il s'agit d'une zone d'habitat semi-dense de constructions relativement basses en ordre continu,  
elle correspond au centre Ville

Sur le territoire de la commune de CHENNEVIÈRES sur MARNE  
La zone UD comprend deux secteurs UD a et UD b

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites : (sous réserve des dispositions de l'article UD 2)

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'art. UD 2.
- les constructions destinées aux activités dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UD 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ; les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

### Article UD 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, activités tertiaires ou professions libérales) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.B. (surface hors œuvres brute) au plus égale à 2 000 m<sup>2</sup>.
  - L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
  - Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

- Les constructions destinées à l'entreposage à conditions qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de 50% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article UD 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable aux porches, au portail d'entrée de la propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante)

### Article UD 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). Dans tous les cas le rejets des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l./s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

**Article UD 5**      Superficie minimale des terrains :

Néant

**Article UD 6**      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf cas particulier visés ci-après en bordure des rues de la République et Aristide Briand :

La façade sur rue des constructions, pourra être édifiée à l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

- en bordure de la rue de la République la façade sur rue des constructions devra être édifiée en bordure d'une marge de recul telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage. (*Des surplombs*

*sur cette marge de recul pourront être autorisées dans la limite d'un débord maximum de 0,80 m.)*

- en bordure de la rue Aristide Briand la façade sur rue des constructions devra être édifiée à l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie)

-----

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

#### Article UD 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

### **I - Règles générales**

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée (Article UD 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- dans le secteur **UDa** la façade sur rue des constructions devra être implantée en ordre continu de limite à limite.
- dans le secteur **UD b** les constructions seront autorisées sur les limites séparatives ou en retrait, à l'exception des bâtiments situés en bordure de la rue Aristide Briand où la façade sur rue des constructions devra être implantée en ordre continu de limite à limite.

2) Au delà de la bande de 20 m. les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3,20 m. de hauteur implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.

4) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- si la façade comporte des vues directes à au moins la distance requise pour ces dernières

- à 2,50 m. en l'absence de vue directe.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

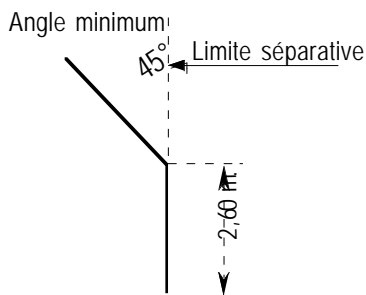
- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" et fixée à 8 m, cependant cette longueur sera ramenée à 4 m. pour les constructions implantées en bordure des impasses existantes.

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

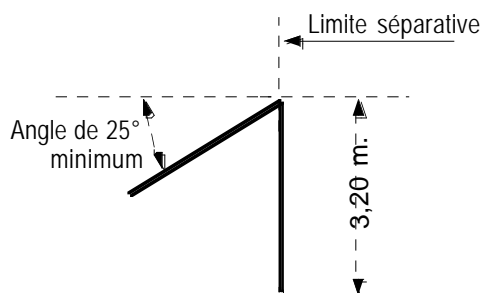
## II - Règles particulières

- 1) au delà de la bande des 20 m. les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



- 2) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

**Article UD 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins:

- 2,50 m. en l'absence de vue directe,
- 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 2,50 m.

**Article UD 9      Emprise au sol des constructions :**

- Pour les constructions neuves:  
l'emprise au sol (annexes comprises) ne pourra excéder 50%, pour les commerces ou les activités, l'emprise du rez-de-chaussée pourra être portée à 70%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 50%.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

- pour les équipements publics liés à la vie de la zone, il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol maximum

**Article UD 10      Hauteur maximale des constructions :**

Pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement actuel ou futur (ou de la marge de reculement de la rue de la République), les hauteurs maximum "Façade" et "Plafond" sont fixées respectivement à:

**9 m. et 12 m.** (ces hauteurs étant mesurées par rapport au niveau du trottoir pris au droit du

*terrain concerné)*

Au-delà de cette bande, la hauteur “Plafond” est fixée à **7 m.** pour les secteur UD a et à **9 m.** pour le secteur UD b (*mesuré par rapport au terrain naturel au droit de la construction considérée*)

Pour les constructions autorisées sur les limites séparatives, la hauteur en limite ne pourra excéder 3,20 m. sauf dans le cas où le bâtiment projeté est inférieur ou s’inscrit sensiblement dans le même gabarit qu’une construction existante, déjà édifiée en limite sur le parcellaire voisin.

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l’objet de travaux d’amélioration, d’aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

L’ensemble des règles ci-dessus pourra être modifié:

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.

#### Article UD 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement mais les ruptures (porches, clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Toute nouvelle construction, devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc..., est interdit.
- Pour les constructions existantes, en cas d’agrandissement, de confortation ou surélévation les parties ajoutées devront s’intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d’origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.
- Pour les toitures, en cas de rénovation ou de reprise, elles devront, par leur silhouette et leur contour s’intégrer dans les profils environnants.
- Le dernier niveau devra être sous toiture (*2 pans minimum*) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.
- En toitures les lucarnes rampantes ou les chiens assis sont interdits et les châssis de toit devront s’insérer dans le même plan que la toiture.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment

ou d'évrite, etc..., sont interdites.

— Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1,10 m de hauteur piliers exclus, cette partie pouvant être surmontée d'une grille à bareaudage vertical, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2,00 m. Ces hauteurs pourront être modifiées cas de réfection ou de réhabilitation de mur ancien.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m.

Pour l'ensemble des clôtures, les diverses hauteurs définies précédemment pour être modifiées dans le cas où la clôtures sert à la fois de mur de soutènement

#### Dispositions complémentaires propres aux constructions remarquables

Ces constructions sont repérées comme telles dans le rapport de présentation)

La conservation de ce type de construction est souhaitable pour la pérennité du paysage de la Commune. La conservation n'exclut pas l'évolution de la construction ; elle peut être restaurée ou modifié dans son état actuel pour /

- retrouver des dispositions d'origine,
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine,
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

En cas d'opération d'aménagement ou de restructuration sur des constructions remarquables, toutes les dispositions participant au même vocabulaire architectural que ladite construction, pourront être utilisées, maintenues ou mises en valeur. Une architecture contemporaine, faisant preuve de qualités réelles, est proposable, sous réserve de l'application de l'art. R 111-21 du C.U.

La conservation de ces constructions n'est cependant pas rendue obligatoire dans le cadre du P.L.U.

#### Article UD 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m. leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après

·

Logements :

- Pour les **studios et les logements de moins de trois pièces habitables ou de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON** : 1 place par logement sera exigée .
- Pour les **autres logements** (plus de deux pièces habitables ou de 70 m<sup>2</sup> de SHON) : 2 places par logement.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Constructions à usage de logements comportant au moins 3 logements : 1 local fermé et facilement accessible correspondant à 1% de SHON. Le local ne devra pas avoir une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

Activités économiques :

- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les **activités économiques** (*pour l'application de cette norme, le nombre de place sera arrondi au nombre place supérieur*).
- **Les établissements commerciaux et les garages** devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Il sera demandé la réalisation d'un abri permettant le stationnement sécurisé des 2 roues correspondant à un équipement de type arceau ou équivalent pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les **bureaux**.

Equipements publics ou d'intérêt général :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

-----

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*)

**Article UD 13**      Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés et traités en espaces verts ou paysagers.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum
- Pour les terrains de plus de 400 m<sup>2</sup>, La surface réservée à ces espaces représentera au moins 30% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UD 9 sans toutefois pouvoir être inférieur à 10%.
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain (la quantité sera arrondi au nombre entier supérieur)

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.

**Section 3** - Possibilités maximales d'occupation du sol

**Article UD 14**      Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain :

- secteur **UD a**    le C.O.S. résultera de l'application des règles définies aux articles 3 à 13 du présent règlement dans une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation (véhicules ou piétons) de plus de 3,50 de large, Sur le reliquat du terrain au delà de cette bande de 20 m. le C.O.S. est fixé à **0,60**.
- secteur **UD b**    le C.O.S. est fixé à **0,60**, une majoration de **0,30**. étant accordée en vue de la création d'activités économiques, soit un C.O.S. total de **0,90** dont **0,60** utilisable pour l'habitation,

, conformément aux valeurs figurant sur le plan .

-----

Les constructions existantes, en cas de sinistre, pourront faire l'objet de reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre dans la mesure où elle est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. du secteur concerné.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, sportifs, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le C.O.S. applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

**- TITRE II -**

**CHAPITRE VI**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF**

Il s'agit d'une zone d'activité à vocation d'industrie, d'activités tertiaires et commerciales.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites : (sous réserve des dispositions de l'article UF 2)

- Les habitations (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple: logements de fonctions, constructions à usage social etc...).
- Les constructions ou installations classées ou non qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément conformément aux dispositions des textes en vigueur.
- Les entrepôts ne répondant pas aux conditions visées à l'article 2.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- -L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone, les décharges.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

### Article UF 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées aux activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
  - Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

- Les constructions destinées à l'entreposage à conditions qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de 50% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article UF 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée de la propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante)

### Article UF 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). Dans tous les cas le rejets des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l./s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

**Article UF 5**      Superficie minimale des terrains :

Néant

**Article UF 6**      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées constituées et desservant au moins 3 propriétés, sauf cas particuliers visés ci-après :

La façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 3,50 m. cette marge est portée à 10 m; le long des Avenues de l'Hippodrome et Champlain.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4 m de longueur.

#### Article UF 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

### **I - Règles générales**

1) les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m ou est comprise entre 15 et 30 m, au moins une marge latérale est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure 30 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II (règles particulières) ci-après.

- 2) La longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3,50 m. de hauteur implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.
- 4) en cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :
- à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
  - à 3,50 m. dans le cas contraire.
- Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 3,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits :

Le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

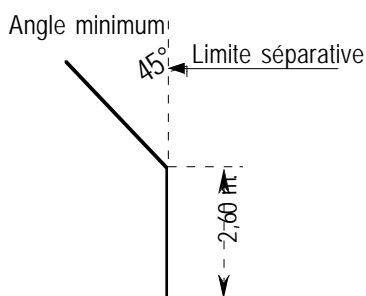
- 4) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

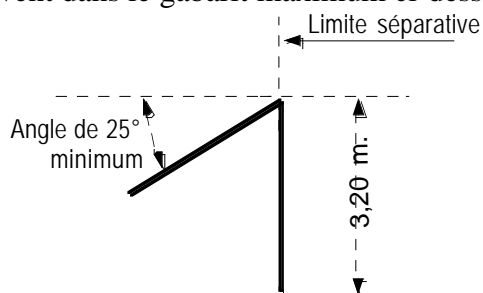
## II - Règles particulières

- 1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



- 2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des

- constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
  - pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
  - pour les équipements publics

**Article UF 8**     Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins:

- à 8 m, si la façade comporte des vues directe,
- à 4 m dans le cas contraire.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 2,50 m.

**Article UF 9**     Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à ces 70% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

**Article UF 10**     Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **20 mètres**. Cependant dans certaines parties de la zone, situées principalement en bordure de secteurs d'habitation, la hauteur plafond sera ramenée à **15 m**. Les parties concernées sont le secteur autour du fort de Champigny et celles figurant sur le plan de zonage.

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

**Article UF 11**     Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- La façade des constructions en bordure de la RN 4 devra faire l'objet d'un traitement architectural compatible avec la requalification de la voie en boulevard urbain
  - L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m.
  - Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.
  - Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m.

#### Article UF 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m. leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

Logements :

- Pour les **studios et les logements de moins de trois pièces habitables ou de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON** : 1 place par logement sera exigée .
- Pour les **autres logements** (plus de deux pièces habitables ou de 70 m<sup>2</sup> de SHON) : 2 places par logement.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Constructions à usage de logements comportant au moins 3 logements : 1 local fermé et facilement accessible correspondant à 1% de SHON. Le local ne devra pas avoir une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

Activités économiques :

- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les **activités économiques** (*pour l'application de cette norme, le nombre de place sera arrondi au nombre place supérieur*).
- **Les établissements commerciaux et les garages** devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Il sera demandé la réalisation d'un abri permettant le stationnement sécurisé des 2 roues correspondant à un équipement de type arceau ou équivalent pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les **bureaux**.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général et les commerces d'une SHON supérieure à 500 m<sup>2</sup>:

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

-----

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*)

Article UF 13      Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés et traités en espaces verts ou paysagers.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain (la quantité sera arrondi au nombre entier supérieur)

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation ainsi que dans la marge de recul de 10 m. en bordure des Avenues de l'Hippodrome et Champlain le rideau d'arbres ainsi défini pourra être interrompu pour permettre les accès

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Les possibilités de construction et d'aménagement, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du présent règlement

## - TITRE II -

### CHAPITRE VIII

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements publics ou d'équipements collectifs d'intérêt général dont les normes de constructions ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.

ces équipements étant plus particulièrement destinés :  
à l'enseignement, aux sports, aux infrastructures, à la distribution d'énergie,  
aux activités de détente, de plein air ou de loisirs, etc....

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UN 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction ou installation n'ayant pas de rapport avec un équipement public ou un équipement collectif d'intérêt général
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

### Article UN 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- L'implantation et l'extension des installations classées lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs d'intérêt général et dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article UN 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Article UN 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau assainissement) :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). Dans tous les cas le rejets des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l./s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

**Article UN 5 Superficie minimale des terrains :**

Néant

**Article UN 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions pourront être édifiées en retrait ou à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale à la limite tenant lieu d'alignement.

**Article UN 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Cependant lorsque la limite séparative correspondra à la limite avec une zone d'habitation, les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 m. par rapport à cette limite, celui-ci étant porté à au moins 8 m. si la façade ou le pignon comporte des vues directes.

**Article UN 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Les bâtiments situés sur une même propriété pourront être implantés de manière continu ou discontinu.

**Article UN 9 Emprise au sol des constructions :**

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

50% de la superficie du terrain ;

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise

**Article UN 10 Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **12 m**, cependant elle est portée à **15 m.** pour les constructions destinées à des équipements sportifs et scolaires. Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux

d'amélioration, d'aménagement, de transformation ou de restructuration dans leurs structure et gabarits actuels.

Les hauteurs fixées précédemment pourront être dépassées pour des contraintes techniques liées à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone.

#### Article UN 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire et de la typologie du bâtiment, en sont les critères principaux.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus, il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc...), est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, les toits terrasses sont interdits, les toitures devront avoir au moins deux pentes, exception faite pour les annexes ou une seule pente pourra être admise ; les pentes devant être supérieures à 15°.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes visibles de la voie publique devront être installées sur les toitures.
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 1,10 m de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.
- Pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,80 m.

**Article UN 12 Aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules et des 2 roues devra correspondre aux besoins des constructions et installations doit être assuré de manière à ne pas perturber la circulation sur les voies publiques avoisinantes.

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

**Article UN 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires sportives ou récréatives, des aires de stationnement ou de desserte, seront conservées en pleine terre et traitées en espaces verts (pelouses avec arbres). Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>).

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****Article UN 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des diverses règles du présent article.

**- TITRE II -**

**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

Il s'agit d'une zone plus particulièrement destinée  
à des activités économiques et d'équipements

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites : (sous réserve des dispositions de l'article UA 2)

- Les habitations nouvelles autres que celles nécessaires à une activité économique.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- -L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ; les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

### Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les habitations nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à une activité économique et intégrées à cette dernière
- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, activités tertiaires ou professions libérales) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
  - L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
  - Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions destinées à l'entreposage à conditions qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de 50% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article UA 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable aux porches, au portail d'entrée de la propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante)

### Article UA 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). Dans tous les cas le rejets des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l./s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

**Article UA 5**      **Superficie minimale des terrains :**

Néant

**Article UA 6**      **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées constituées et desservant au moins 3 propriétés :

Sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 4 m.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4 m de longueur.

### Article UA 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

#### **I - Règles générales**

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. (*sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II (règles particulières) ci-après*).

Le retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits : le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux .

La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

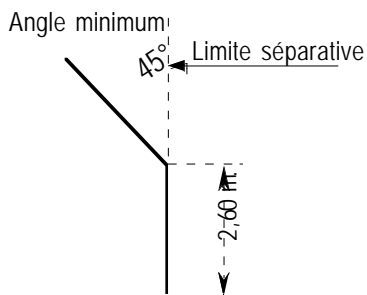
Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

#### **II - Règles particulières**

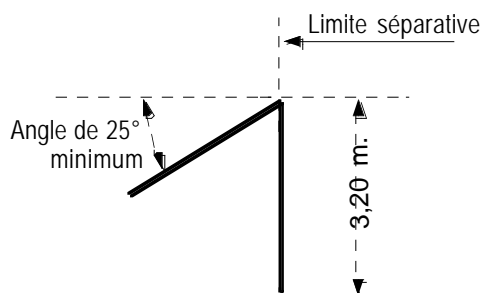
1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la	:	pour les constructions dont la hauteur en limite
hauteur en limite séparative ne	:	séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est
dépasse pas 2,60 m, dans la mesure	:	constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers

où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

#### Article UA 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins:

- 2,50 m. en l'absence de vue directe,
- 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.  
(Par rapport aux annexes la distance de vue directe pourra être réduite sans toutefois être inférieure à 2,50 m.)

#### Article UA 9      Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions annexes comprises ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

**Article UA 10      Hauteur maximale des constructions :**

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder **8 mètres**.

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

**Article UA 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.
  - L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.
  - Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides Les clôture pourront être doublées par des haies végétale.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m.

### Article UA 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m. leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

#### Logements :

- Pour les **studios et les logements de moins de trois pièces habitables ou de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON** : 1 place par logement sera exigée .
- Pour les **autres logements** (plus de deux pièces habitables ou de 70 m<sup>2</sup> de SHON) : 2 places par logement.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Constructions à usage de logements comportant au moins 3 logements : 1 local fermé et facilement accessible correspondant à 1% de SHON. Le local ne devra pas avoir une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

#### Activités économiques :

- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les **activités économiques** (*pour l'application de cette norme, le nombre de place sera arrondi au nombre place supérieur*).
- **Les établissements commerciaux et les garages** devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Il sera demandé la réalisation d'un abri permettant le stationnement sécurisé des 2 roues correspondant à un équipement de type arceau ou équivalent pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les **bureaux**.

Equipements publics ou d'intérêt général :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

-----

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*)

Article UA 13      Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés et traités en espaces verts ou paysagers.
- Au moins 10% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain (la quantité sera arrondi au nombre entier supérieur)
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est de **0,60**, conformément à la valeur figurant sur le plan.

-----

Les constructions existantes, en cas de sinistre, pourront faire l'objet de reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre dans la mesure où elle est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. du secteur concerné.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, sportifs, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le C.O.S. applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

## - TITRE II -

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone principalement composée d'habitations basses de type pavillonnaire implantées sur un parcellaire de taille variable, néanmoins y sont admis dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances les commerces de détail et les activités économiques.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites : (sous réserve des dispositions de l'article UC 2)

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'art. UC 2.
- les constructions destinées aux activités dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UC 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ; les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

### Article UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, activités tertiaires ou professions libérales) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.B. (surface hors œuvres brute) au plus égale à 2 000 m<sup>2</sup>.
  - L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
  - Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

- Les constructions destinées à l'entreposage à conditions qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de 50% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité
- Pour les terrains situés en zone inondable, les constructions admises devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévision du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (PPRI) tel qu'annexé au présent PLU.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article UC 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable aux porches, au portail d'entrée de la propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante)

### Article UC 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

#### Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe:

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.). Dans tous les cas le rejets des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l./s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

#### En l'absence de réseau d'assainissement collectif:

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L. 35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé: "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles

L. 35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

**Article UC 5** Superficie minimale des terrains :

Néant

**Article UC 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées constituées et desservant au moins 3 propriétés, sauf cas particuliers visés ci-après :

La façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 4 m.

En bordure des voies réservées à la circulation douce d'une largeur de moins de 3,50 m., les abris de jardin d'une hauteur au plus égale à 2,60 m. et d'une emprise au sol maximum de 9 m<sup>2</sup> pourront être admis dans la marge des 4,00 m visée ci-dessus.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4 m de longueur.

**Article UC 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

### **I - Règles générales**

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UC 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12m, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12m ou est comprise entre 12 et 16m, au moins une marge latérale est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure 16m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II (règles particulières) ci-après.

- 2) Au delà de la bande de 20 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.
- 3) La longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3,20 m. de hauteur implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 m.
- 4) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :
- à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
  - à 2,50 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits :

Le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

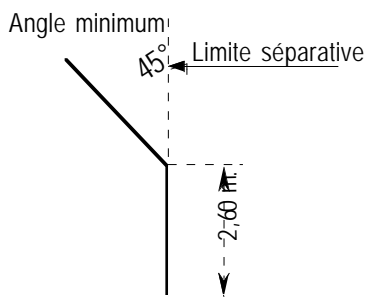
5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

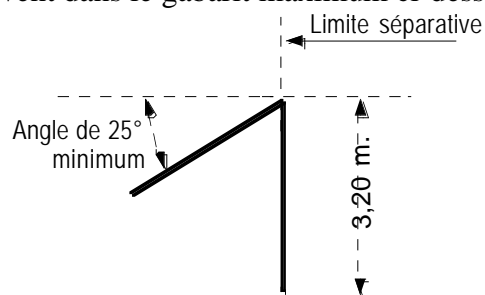
## II - Règles particulières

1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

### Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins:

- 2,50 m. en l'absence de vue directe,
- 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.  
(Par rapport aux annexes la distance de vue directe pourra être réduite sans toutefois être inférieure à 2,50 m.)

#### Article UC 9      Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à ces 50% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

#### Article UC 10      Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement :

**7 mètres et 10 mètres.**

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

Pour les équipements nécessaires à la zone il ne sera pas fait application de la hauteur façade et ils pourront atteindre la hauteur plafond du secteur correspondant.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

NOTA : Pour les constructions concernés par le PPRI (zone inondable) les différentes hauteurs fixées précédemment pourront être majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction. (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF)

**Article UC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.
  - L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.
  - Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m.

**Dispositions complémentaires propres aux constructions remarquables**

Ces constructions sont repérées comme telles dans le rapport de présentation)

La conservation de ce type de construction est souhaitable pour la pérennité du paysage de la Commune. La conservation n'exclut pas l'évolution de la construction ; elle peut être restaurée ou modifiée dans son état actuel pour /

- retrouver des dispositions d'origine,
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine,
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du

volume actuel.

En cas d'opération d'aménagement ou de restructuration sur des constructions remarquables, toutes les dispositions participant au même vocabulaire architectural que ladite construction, pourront être utilisées, maintenues ou mises en valeur. Une architecture contemporaine, faisant preuve de qualité réelle, est proposable, sous réserve de l'application de l'art. R 111-21 du C.U.

La conservation de ces constructions n'est cependant pas rendue obligatoire dans le cadre du P.L.U.

#### Article UC 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après

#### Logements :

- Pour les **studios et les logements de moins de trois pièces habitables ou de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON** : 1 place par logement sera exigée .
- Pour les **autres logements** (plus de deux pièces habitables ou de 70 m<sup>2</sup> de SHON) : 2 places par logement.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Constructions à usage de logements comportant au moins 3 logements : 1 local fermé et facilement accessible correspondant à 1% de SHON. Le local ne devra pas avoir une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

#### Activités économiques :

- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les **activités économiques** (*pour l'application de cette norme, le nombre de place sera arrondi au nombre place supérieur*).
- **Les établissements commerciaux et les garages** devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement,

manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Il sera demandé la réalisation d'un abri permettant le stationnement sécurisé des 2 roues correspondant à un équipement de type arceau ou équivalent pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les **bureaux**.

#### Equipements publics ou d'intérêt général :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. *(sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune)*

#### Article UC 13      Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés et traités en espaces verts ou paysagers.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, la compensation sera assurée en cas d'abattage.
- Au moins 30% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert *(les plantations de type potagères ou maraîchères sont assimilées à des espaces verts)*
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain (la quantité sera arrondi au nombre entier supérieur)

l'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les

conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable et fixé à **0,40**, conformément à la valeur figurant sur le plan.

-----

Les constructions existantes, en cas de sinistre, pourront faire l'objet de reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre dans la mesure où elle est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. du secteur concerné.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, sportifs, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le C.O.S. applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

**- TITRE II -**

**CHAPITRE V**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone à dominante générale d'habitations de type pavillonnaire, de faible densité

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites : (sous réserve des dispositions de l'article UE 2)

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.

### Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les commerces de détail à condition qu'ils n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités artisanales, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vu des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les installations et activités mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.

- Toute installation et équipement tels que: garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc., dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone

- **Sur les terrains devant faire l'objet d'une protection paysagère particulière** dont les périmètres sont repérés au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, chaque construction nouvelle devra s'inscrire dans un rectangle dont l'emprise ne pourra excéder 15 m. x 20 m.

Cette obligation ne s'applique pas aux constructions ou partie de construction n'excédant pas 0,60 m. de hauteur maximum, cette hauteur étant mesurée par rapport au terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

- Pour les terrains situés en zone inondable, les constructions admises devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévision du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (PPRI) tel qu'annexé au présent PLU.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article UE 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable aux porches, au portail d'entrée de la propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante)

#### Article UE 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

##### Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe:

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). Dans tous les cas le rejets des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l./s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

##### En l'absence de réseau d'assainissement collectif:

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L. 35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé: "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

#### Article UE 5 Superficie minimale des terrains :

Afin de prendre en compte l'intérêt paysager et la spécificité propre au coteau de Chennevières ; pour être constructible un terrain devra disposer d'une superficie d'au moins 500 m<sup>2</sup>

De plus pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété, de détachement de parcelles ou de permis valant division (*propriété ou jouissance*) devra respecter les caractéristiques minimales fixées ci-dessus. Les conditions ci-dessus ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

Les constructions existantes sur des terrains d'une superficie inférieure pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration.

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

#### Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées constituées et desservant au moins 3 propriétés, sauf cas particuliers visés ci-après :

La façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 4 m.

Il ne sera pas fait application de cette marge de recul de 4 m. en bordure du Chemin de la vieille

Montagne, des Passages Chenard et Mairie-Poste et de l'escalier de la Rue Houin ou tout autre passage existant aménagé en escalier ; dans ces cas les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

En bordure des voies réservées à la circulation douce d'une largeur de moins de 3,50 m., les abris de jardin d'une hauteur au plus égale à 2,60 m. et d'une emprise au sol maximum de 9 m<sup>2</sup> pourront être admis dans la marge des 4,00 m visée ci-dessus.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4 m de longueur.

#### Article UE 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

#### **I - Règles générales**

1) **Sauf sur les terrains faisant l'objet d'une protection paysagère particulière**, dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UE 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12m, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12m ou est comprise entre 12 et 16m, au moins une marge latérale est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure 16m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II (règles particulières) ci-après.

- 2) Au delà de la bande de 20 m. **ainsi que sur les terrains faisant l'objet d'une protection paysagère particulière**, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 3) La longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3,20 m. de hauteur implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 m.
- 4) Retrait :
  - a) **Exception faite sur les terrains faisant l'objet d'une protection paysagère particulière**, en cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :
    - à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
    - à 2,50 m. dans le cas contraire.
    - dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.
  - b) **Sur les terrains faisant l'objet d'une protection paysagère particulière** dans tous les cas pour les constructions nouvelles, le retrait par rapport aux limite séparative ne pourra être inférieur à 12 m. et ce afin de préserver les la transparence visuelle

-----  
 Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits :

le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

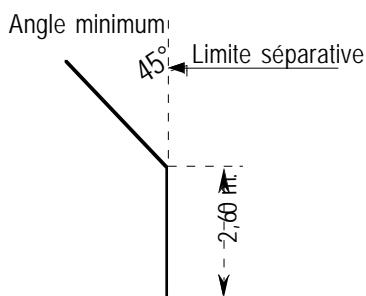
- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

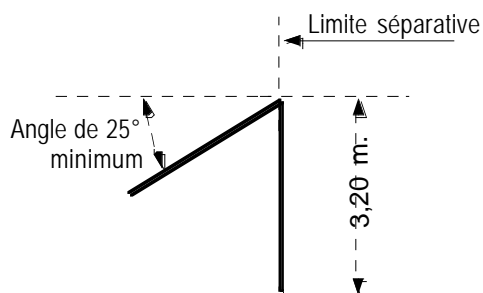
## II - Règles particulières

- 1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

**Article UE 8**      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Exception faite sur les terrains faisant l'objet d'une protection paysagère particulière** les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins:

- 2,50 m. en l'absence de vue directe,
- 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.  
(Par rapport aux annexes la distance de vue directe pourra être réduite sans toutefois être inférieure à 2,50 m.)

**Sur les terrains faisant l'objet d'une protection paysagère particulière**, dans tous les cas pour les constructions nouvelles les bâtiments non contigus en superstructure (*plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel avant travaux*) situés sur une même propriété devront être implantés de

telle manière que la distance par rapport à une autre construction soit au moins égale à 20 m. et ce en tout point de la construction.

**Article UE 9**      Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain, cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à ces 25% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

**Cas particulier des terrains devant faire l'objet d'une protection paysagère particulière** dont les périmètres sont repérés au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain de plus chaque construction nouvelle en superstructure (*plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel avant travaux*) ne pourra excéder un rectangle dont l'emprise de 15 m. x 20 m.

**Article UE 10**      Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement

**7 mètres et 10 mètres.** (la hauteur plafond devra être respectée en tout point du bâtiment)

Pour les équipements nécessaires à la zone il ne sera pas fait application de la hauteur façade et ils pourront atteindre la hauteur plafond de **10 m.**

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

**NOTA :** Pour les constructions concernés par le PPRI (zone inondable) les différentes hauteurs fixées précédemment pourront être majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction. (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF)

**Article UE 11**      Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.
  - L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. (sauf en cas de mur de soutènement)
  - Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides Les clôture pourront être doublées par des haies végétale.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m. (sauf en cas de mur de soutènement)

#### Dispositions complémentaires propres aux constructions remarquables

Ces constructions sont repérées comme telles dans le rapport de présentation)

La conservation de ce type de construction est souhaitable pour la pérennité du paysage de la Commune. La conservation n'exclut pas l'évolution de la construction ; elle peut être restaurée ou modifié dans son état actuel pour :

- retrouver des dispositions d'origine,
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine,
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

En cas d'opération d'aménagement ou de restructuration sur des constructions remarquables, toutes les dispositions participant au même vocabulaire architectural que ladite construction, pourront être utilisées, maintenues ou mises en valeur. Une architecture contemporaine, faisant preuve de qualités réelles, est proposable, sous réserve de l'application de l'art. R 111-21 du C.U.

La conservation de ces constructions n'est cependant pas rendue obligatoire dans le cadre du P.L.U.

## Article UE 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

### Logements :

- Pour les **studios et les logements de moins de trois pièces habitables ou de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON** : 1 place par logement sera exigée .
- Pour les **autres logements** (plus de deux pièces habitables ou de 70 m<sup>2</sup> de SHON) : 2 places par logement.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Constructions à usage de logements comportant au moins 3 logements : 1 local fermé et facilement accessible correspondant à 1% de SHON. Le local ne devra pas avoir une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

### Activités économiques :

- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les **activités économiques** (*pour l'application de cette norme, le nombre de place sera arrondi au nombre place supérieur*).
- **Les établissements commerciaux et les garages** devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Il sera demandé la réalisation d'un abri permettant le stationnement sécurisé des 2 roues correspondant à un équipement de type arceau ou équivalent pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les **bureaux**.

Equipements publics ou d'intérêt général :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

-----

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*)

Article UE 13      Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés et traités en espaces verts ou paysagers.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum
- Au moins 50% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert (*les plantations de type potagères ou maraîchères sont assimilées à des espaces verts*)
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain (la quantité sera arrondi au nombre entier supérieur)

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du solArticle UE 14      Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable et fixé à **0,30**, conformément à la

valeur figurant sur le plan.

-----

Les constructions existantes, en cas de sinistre, pourront faire l'objet de reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre dans la mesure où elle est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. du secteur concerné.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, sportifs, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le C.O.S. applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

**- TITRE II -**

**CHAPITRE VII**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG**

Il s'agit d'une zone mixte, (activités économiques et habitat)  
implantées sur un parcellaire de taille variable,  
située de part et d'autre de la R.N. 4

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UG 1 Occupations et utilisations du sol interdites : (sous réserve des dispositions de l'article UG 2),

- Les habitations nouvelles dans la mesure où elles se situent au rez de chaussée des constructions;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- -L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ; les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

### Article UG 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les habitations nouvelles à condition qu'elles se ne situent pas au rez de chaussée des constructions ; ce dernier devant être affecté à des activités économiques.
- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, activités tertiaires ou professions libérales) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
  - L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
  - Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions destinées à l'entreposage à conditions qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur le terrain considéré et qu'elles représentent moins de 50% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article UG 3      Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable aux porches, au portail d'entrée de la propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante)

### Article UG 4      Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004) et au Règlement d'Assainissement Communautaire (délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2006)

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.). Dans tous les cas le rejets des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l./s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 place subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

#### Article UG 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

#### Article UG 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En bordure de le R.N. 4, la façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie)

En bordure des autres voies, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4 m de longueur.

## Article UG 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

### **I - Règles générales**

- 1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.  
Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II (règles particulières) ci-après.

- 2) La longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3,20 m. de hauteur implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.
- 3) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits :

Le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

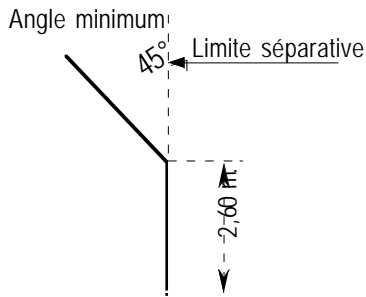
- 4) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

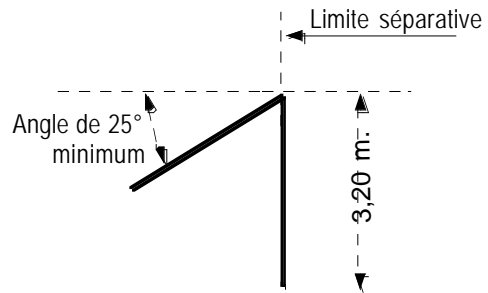
### **II - Règles particulières**

- 1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



- 2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

#### Article UG 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins:

- 2,50 m. en l'absence de vue directe,
- 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.  
(Par rapport aux annexes la distance de vue directe pourra être réduite sans toutefois être inférieure à 2,50 m.)

**Article UG 9** Emprise au sol des constructions :Pour les terrains disposant d'une façade en bordure de la R.N. 4,

Les constructions, annexes comprises, pourront occuper la totalité d'une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement de la R.N. 4,

Au delà de cette bande l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain restante au delà de la bande 15 m.

Pour les terrains ne disposant pas d'une façade en bordure de la R.N. 4,

L'emprise au sol des constructions annexes comprises ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

-----

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

**Article UG 10** Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement :

**Secteur UG 9 mètres et 12 mètres.**

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

Pour les équipements nécessaires à la zone il ne sera pas fait application de la hauteur façade et ils pourront atteindre la hauteur plafond du secteur correspond.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

**Article UG 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.
  - L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.
  - Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m.

#### Article UG 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

⋮

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après

⋮

Logements :

- Pour les **studios et les logements de moins de trois pièces habitables ou de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON** : 1 place par logement sera exigée .
- Pour les **autres logements** (plus de deux pièces habitables ou de 70 m<sup>2</sup> de SHON) : 2 places par logement.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Constructions à usage de logements comportant au moins 3 logements : 1 local fermé et facilement accessible correspondant à 1% de SHON. Le local ne devra pas avoir une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

Activités économiques :

- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les **activités économiques** (*pour l'application de cette norme, le nombre de place sera arrondi au nombre place supérieur*).
- **Les établissements commerciaux et les garages** devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.
- Devront être réalisés pour le **remisage des 2 roues** les dispositions suivantes : Il sera demandé la réalisation d'un abri permettant le stationnement sécurisé des 2 roues correspondant à un équipement de type arceau ou équivalent pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les **bureaux**.

Equipements publics ou d'intérêt général :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

-----

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*)

Article UG 13      Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés et traités en espaces verts ou paysagers.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Dans la bande de 15 m. telle qu'elle est définie à l'article UG 9, les possibilités de construction et d'aménagement résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13

Au delà de cette bande le C.O.S. applicable est fixé à **0,40**.

-----

Les constructions existantes, en cas de sinistre, pourront faire l'objet de reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre dans la mesure où elle est supérieure à celle obtenue par l'application des dispositions précédentes.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, sportifs, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le C.O.S. applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

