

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

Plan Local d'Urbanisme

VILLECRESNES

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 28 mars 2009	prescrite le :
arrêtée le : 28 février 2011	arrêtée le :
approuvée le : 20 janvier 2012	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du :
20 janvier 2012

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monclavier 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1	Champ d'application territorial et juridique du plan	2
ARTICLE 2	Portée du règlement.....	2
ARTICLE 3	Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés	3
ARTICLE 4	Adaptations mineures	5
ARTICLE 5	Protection du patrimoine archéologique.....	5
ARTICLE 6	Rappels de textes	5
ARTICLE 7	Reconstruction à l'identique	6
ARTICLE 8	Droits à construire en cas de division d'un terrain bâti	6

TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE I -	Dispositions applicables à la zone UA.....	9
CHAPITRE II -	Dispositions applicables à la zone UB.....	19
CHAPITRE III -	Dispositions applicables à la zone UC.....	28
CHAPITRE IV -	Dispositions applicables à la zone UD.....	37
CHAPITRE V -	Dispositions applicables à la zone UE.....	47
CHAPITRE VI -	Dispositions applicables à la zone UF	53
CHAPITRE VII -	Dispositions applicables à la zone UX.....	59

TITRE III - ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I -	Dispositions applicables à la zone 1AU.....	68
CHAPITRE II -	Dispositions applicables à la zone A	76
CHAPITRE III -	Dispositions applicables à la zone N	82
DEFINITIONS ET ANNEXES		89

- TITRE I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1

Champ d'application territorial et juridique du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de VILLECRESNES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

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

Toutefois :

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

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule 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 P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif 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 des masses (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

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

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

- les bois à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UA, UE ...). Les zones comprennent des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone, accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UDa, Nhb,...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;

- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

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

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB
- la zone UC référencée au plan par l'indice UC
- la zone UD référencée au plan par l'indice UD
- la zone UE référencée au plan par l'indice UE
- la zone UF référencée au plan par l'indice UF
- la zone UX référencée au plan par l'indice UX

4 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AU référencée au plan par l'indice 1AU
- la zone A référencée au plan par l'indice A
- la zone N référencée au plan par l'indice N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4

Adaptations mineures

Article L.123-1 - 16 °, 4 ème alinéa :

“Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5

Protection du Patrimoine Archéologique

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique, il est nécessaire de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes. Il en sera de même en cas de découverte fortuite.

Textes applicables :

Loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 du code du patrimoine.

Mise en oeuvre des opérations d'archéologie préventive : Articles L523-1 à L523-14.

Financement de l'archéologie préventive : Art. L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178, du 20 février 2004, relative à la partie législative du code du patrimoine. Article L.114-2, code du patrimoine.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

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

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

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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

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

ARTICLE 8 Droits à construire en cas de division d'un terrain bâti et augmentation des droits à construire

Article R*123-10

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

« Art. L. 123-1-1. - 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 oeuvre nette des bâtiments existant 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. »

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1^o et 2^o du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

Article L127-1

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article L128-1

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article L128-3

L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner une majoration du coefficient d'occupation des sols ou un dépassement des limites résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol supérieures à 50 %.

*

* *

- TITRE II -

ZONES URBAINES

DEFINITION DES ZONES

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

- La zone UA :

Il s'agit du noyau villageois de Villecresnes, correspondant au village et aux parties anciennes du hameau de Cercay. (Une partie du secteur UD 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 des espaces libres accessibles. Les activités y sont également incitées.

• La zone UC :

Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, laquelle identifie les quartiers voués aux petits logements collectifs et aux opérations de logements individuels groupés, soit existants, soit projetés. Deux secteurs ont été définis, UC a et UC b, selon leur proximité vis-à-vis du centre ancien, avec des règles de densité et de hauteur plus élevées en secteur UC a.

• La zone UD :

Il s'agit d'une zone d'habitations individuelles implantées sur des parcelles de tailles variables, néanmoins peuvent y être autorisés dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités. Elle est constituée de quatre secteurs UD a, UD b, UD c et UD d.

• La zone UE :

Il s'agit des emprises occupées par des équipements collectifs, publics ou privés. La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), lesquelles nécessitent de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

• La zone UF :

Il s'agit d'une zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités et aux logements, correspondant au périmètre du site du Bois d'Auteuil.

• La zone UX :

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités tertiaires ou de services.

*

* * *

- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit des zones urbaines de la Commune, correspondant aux quartiers anciens denses, où les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies. Elle est constituée de deux secteurs UA a et UA b.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UA 2).
- Les constructions destinées aux activités autres que celles visées à l'article UA 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.

- 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 campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

• Sous réserve des dispositions de l'article UA 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires.
- Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

- Les activités professionnelles classées ou non de type artisanal ou apparenté (petites industries) dans la mesure où elles occupent une surface hors œuvre nette au plus égale à 500 m² et à condition que toutes mesures soient prises pour qu'elles restent compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement (bruits, rejets, odeurs).

- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité implantés dans la zone et qu'elles restent compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc.).

- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

- Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3

Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques 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.

Le permis de construire peut être 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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 d'accès 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.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur **inférieure à 3,50 m**.

Article UA 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

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 et du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V.

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.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

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".

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Afin de permettre la conservation de la structure parcellaire existante, il n'est pas fixé de caractéristiques

minimales pour la constructibilité des terrains existants.

Divisions de propriété :

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

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne dispose pas d'une superficie d'au moins **300 m²** .

Cependant les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, dans les limites fixées par l'article UA 14.

Cependant ces conditions ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins, ni aux terrains destinés à la construction des équipements collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

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

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

Les constructions seront implantées dans les conditions suivantes :

a) Les façades des constructions en bordure des sections des rues indiquées sur le plan, devront être dans la continuité d'implantation à respecter.

b) Dans les autres cas les façades des constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait.

Dans tous les cas des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus.
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement et au-delà de la bande de 24 mètres définie ci-dessous.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Sauf cas particulier visé ci-après, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront dans la mesure du possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Cas particulier pour les terrains disposant d'une façade sur la rue dans les mêmes limites indiquées sur le plan que celles visées à l'article UA 6 pour l'application de la marge de recul :

Dans une bande de 24 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, un retrait au moins par

rapport à l'une des limites est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Au delà de cette bande : les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives et seules sont autorisées les piscines et les annexes non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 6 mètres.

Cependant et dans un souci urbanistique, les constructions pourront être réalisées en limites séparatives quelles que soient les caractéristiques du terrain (façade, profondeur...) dans les rues ci-après : Dagorno, Cercay, du Dr Jean-Philippe Bertrand, du Réveillon, de Mandres et de l'Eglise.

Dispositions applicables dans tous les cas :

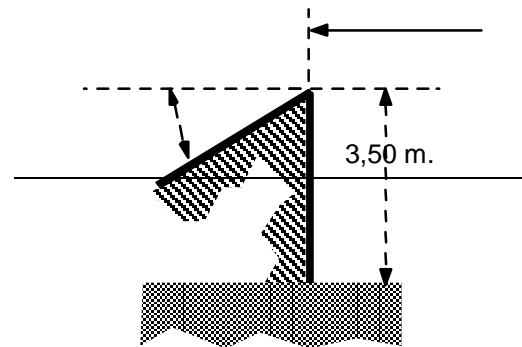
La longueur de chaque construction en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres, cependant ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

3,50 m* à condition que leur toiture soit constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle (voir gabarit ci-contre)

ou

2,20 m* dans le cas contraire.

(*) Hauteur maximale sur la limite séparative



En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- à 4,00 mètres, si la façade comporte des vues directes,
- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15,00 mètres.

La longueur des murs de bâtiments édifiés en limite séparative est limitée à 6 mètres.

L'ensemble des règles du présent article pourra être modifié :

- pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives et au-delà de la bande de 24 mètres définie ci-dessus.

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 qui les séparent au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à 4,00 mètres si la façade comporte des vues directes,
- à 3,00 mètres dans le cas contraire.

Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes, non affectées à l'habitation ou à une

activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 6 mètres, ou pour les éléments d'une même construction. Dans ces cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Article UA 9

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions en superstructures à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder : 75 % de la surface du terrain.

Toutefois dans le cas de création ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 80%.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans la limite d'une emprise au sol de 100 %.

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

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions :

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : 9 mètres et 14 mètres.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UA 14.

Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 11

Aspect extérieur et clôtures :

- 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 au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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.

- Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.

- Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) et les ouvertures communément appelées « Chien-assis » sont interdites.

- Les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre,

parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.
- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites.
- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes en bordure des sections des Rues indiquées sur le plan (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :
 - conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
 - adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
 - maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
 - maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,...., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le

cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Article UA 12

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. *Le stationnement des deux-roues devra être assuré, avec au moins un emplacement par logement.*

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions dans la limite du C.O.S autorisé de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

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.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Normes

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est fixé à :

- 2 places de stationnement par logement *de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher et 1,5 place de stationnement par logement de moins de 60 mètres carrés de surface de plancher* ;
- de plus pour les lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés ou immeuble de plus de 5 logements il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privé ;
- pour les constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons.
- 1 place de stationnement par 30 m² de surface à usage professionnel, pour les constructions à usage commercial, artisanal et les professions libérales.
- 2 places de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant,
- pour les installations, commerces et équipements d'une S.H.O.N. supérieure à 1.000 m², la surface de stationnement fera l'objet d'étude particulière et sera déterminée en fonction des besoins induits.

Équipements publics : 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 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.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, 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 L123-1-2 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Article UA 13

Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.)

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres, lorsqu'il est nécessaire, devra se faire avec compensation.
- Pour tout projet nouveau, en dehors de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, les superficies non imperméabilisées représenteront au moins 20 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.
- La moitié au moins de la surface réservée aux espaces libres sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface traitée en espace vert.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

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.

*

*

*

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14

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

Secteur UA a : C.O.S. maximal fixé à **1,50** , dont **1,20** maximum pour l'habitation.

Secteur UA b : C.O.S. maximal fixé à **0,45**.

Dans le cas de programme comportant des logements sociaux, la partie du C.O.S. affectée à l'activité peut être utilisée pour des logements handicapés, en surplus des logements réglementairement obligatoires.

La reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant sinistre ou péril est autorisée.

Il n'est pas fixé de limite de C.O.S pour les équipements d'intérêt général à caractère social, sanitaire ou scolaire.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

En outre et suivant les dispositions des derniers alinéas de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

En outre, suivant les dispositions de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (à l'exception de celles liées à des commerces de détail ou de distribution ou à des activités artisanales).
- 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.
- 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 campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 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.

• Sous réserve des dispositions de l'article UB 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires.
- Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation des sols sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article UB.1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation de la zone et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.
- Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3

Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être 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.

Le permis de construire peut être 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 mètres mesurée entre deux limites de propriété,
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie.

Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m.

Article UB 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Exception faite de la recherche d'une harmonie avec l'implantation des bâtiments existants sur les terrains contigus, toute construction devra être édifiée en recul de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie. Cependant les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration de transformation ou d'aménagement dans leur volume et structures existantes.

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 5 m de longueur. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Des dispositions différentes aux règles du présent article 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 ou de la nature du sol,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
 - pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement et au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessous.

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. Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de reculement des voies publiques ou privées (article UB 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 mètres, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 15 mètres et 30 mètres, un retrait au moins est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

3) Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait.

4) En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal:

- à 8,00 mètres, si la façade comporte des vues directes.
- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative :

Les bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,20 m.

Les bâtiments annexes destinés à l'activité ou au commerce d'une hauteur maximale de 3,50 m.

2) Les règles générales pourront être modifiées :

- Afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements publics, lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives et au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus.

Article UB 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 qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à 8,00 m si la façade comporte des vues directes,
- à 3,00 mètres dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UB 9

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise.

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

Article UB 10

Hauteur maximale des constructions

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : **12 mètres et 15 mètres.**

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UB 14.

Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11

Aspect extérieur et clôtures

- 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 au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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.

- Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.

- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites.

- L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, les fenêtres et les balcons.

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes en bordure des sections des Rues indiquées sur le plan (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, ..., doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à maille rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur « de soutènement. »

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Article UB 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. *Le stationnement des deux-roues devra être assuré, avec au moins un emplacement par logement.*

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

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

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

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. Les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie du domaine public un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Normes

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est fixé à :

- 2 places de stationnement par logement de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher et 1,5 place de stationnement par logement de moins de 60 mètres carrés de surface de plancher ;
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places, dans le cas de réalisations d'ensembles comportant plus de dix logements ou dans les lotissements de plus de 5 lots. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif ;

- pour les constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons.
- 1 place de stationnement par 30 m² de surface à usage professionnel, pour les constructions à usage commercial, artisanal et les professions libérales.
- Pour les commerces d'une S.H.O.N. inférieure à 3.000 m², 15 places de stationnement seront aménagées par tranche de 1.000 m² de S.H.O.N. (sans être inférieures à 1 place pour 60 m²).
- Pour les équipements 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 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.

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 L123-1-2 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Article UB 13

Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.)

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.
- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces. Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface du terrain.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacement pour les aires de jeux, devront être prévus pour toute opération d'ensemble.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14

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

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximal applicable est fixé à **0,90**.
- 2) En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.
- 3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements d'intérêt général à caractère social, sanitaire ou scolaire, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

En outre et suivant les dispositions des derniers alinéas de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

En outre, suivant les dispositions de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, laquelle identifie les quartiers voués aux petits logements collectifs et aux opérations de logements individuels groupés, soit existants, soit projetés.

Elle est constituée de deux secteurs : UC a (proche du centre ancien) et UC b (quartiers périphériques).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UC 2.
- Les constructions destinées aux activités autres que celles visées à l'article UC 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- 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 campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

- 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.

• Sous réserve des dispositions de l'article UC 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires.
- Les activités commerciales.

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

- Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale, commerces, équipements hôteliers, entrepôt, etc.) dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes interdites à l'article UC 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a

été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3

Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être 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.

Le permis de construire peut être 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m.

Article UC 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article L332-15 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UC 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception faite de la recherche d'une harmonie avec l'implantation des bâtiments existants sur les terrains contigus, toute construction devra être édifiée en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie. Cependant les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration de transformation ou

d'aménagement dans leur volume et structures existantes.

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 5,00 m de longueur ; cette dimension sera portée à 7,00 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Des dispositions différentes aux règles du présent article 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 ou de la nature du sol,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
 - pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement et au-delà de la bande de 20 ou 24 mètres définie ci-dessous.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

I - Règles générales

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

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,50 m ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

Secteur UC a :

1) Dans une bande de 24 m comptée à partir de l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Cependant et dans un souci urbanistique, les constructions pourront être réalisées en limites séparatives quelles que soient les caractéristiques du terrain (façade, profondeur...) dans la rue du Dr Jean-Philippe Bertrand.

Secteur UC b :

1) Dans une bande de 24 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées (article UC 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 14 mètres, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 14 mètres et 18 mètres, un retrait

au moins est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

3) Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf les bâtiments annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et leur longueur 6 mètres.

II - Ensemble de la zone :

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- à 4,00 mètres, si la façade comporte des vues directes,
- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15,00 mètres.

La longueur des murs de bâtiments édifiés en limite séparative est limitée à 6 mètres.

L'ensemble des règles du présent article pourra être modifié :

- pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives et au-delà de la bande de 20 ou 24 mètres définie ci-dessus.

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 qui les séparent au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à 4,00 m en secteur UCa et 8,00 m en secteur UCb, si la façade comporte des vues directes,
- à 2,50 m. dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8,00 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UC 9

Emprise au sol maximale

Secteur UC a : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 75 %.

Secteur UC b : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40 %.

Pour les deux secteurs :

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise.

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

Article UC 10

Hauteur maximale des constructions

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs totales des constructions (cheminées exclues) ne pourront excéder respectivement :

- Secteur UC a : **9 mètres et 14 mètres.**
- Secteur UC b : **7 mètres et 12 mètres.**

Ensemble de la zone : Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UC 14.

Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 11

Aspect extérieur et clôtures

- 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 au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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.

- Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairage à châssis mobile.

- Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) et les ouvertures communément appelées « Chien-assis » sont interdites.

- Les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

- Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites.

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes en bordure des sections des Rues indiquées sur le plan (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, ..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. *Le stationnement des deux-roues devra être assuré, avec au moins un emplacement par logement.*

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions dans la limite du C.O.S autorisé de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

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.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Normes

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est fixé à :

- 2 places de stationnement par logement *de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher et 1,5 place de stationnement par logement de moins de 60 mètres carrés de surface de plancher* ;
- de plus pour les lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés ou immeuble de plus de 5 logements il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif ;
- pour les constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons.
- 1 place de stationnement par 30 m² de surface à usage professionnel, pour les constructions à usage commercial, artisanal et les professions libérales.
- 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente pour les constructions à usage commercial, artisanal et les professions libérales ; 2 places pour 10 m² de surface de salle de restaurant,
- pour les installations, commerces et équipements d'une S.H.O.N. supérieure à 1.000 m², la surface de stationnement fera l'objet d'étude particulière et sera déterminée en fonction des besoins induits.

Équipements publics : 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 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.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, 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 L123-1-2 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Article UC 13

Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.)

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage des plantations

d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.

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

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, en secteur UC a ; cette valeur est portée à 40 % en secteur UC b.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface traitée en espace vert.

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14

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

Pour le secteur UC a : Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximal applicable est fixé à **1,20**.

Pour le secteur UC b : Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximal applicable est fixé à **0,50**.

Ensemble de la zone :

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et d'infrastructures résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

En outre et suivant les dispositions des derniers alinéas de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

En outre, suivant les dispositions de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitations individuelles implantées sur des parcelles de tailles variables, néanmoins peuvent y être autorisés dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités.

Elle est constituée de quatre secteurs UD a, UD b, UD c et UD d, identifiés en raison principalement de leur typologie de densité, et reprend dans son principe les contours de la zone UE du plan d'occupation des sols.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UD 2.
- Les constructions destinées aux activités occupant une S.H.O.N. de plus de 200 m².
- 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.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 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 campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UD 4.

• Sous réserve des dispositions de l'article UD 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires.
- Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Article UD 2

Occupations et utilisations du sol admises

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation des sols sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

- Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale, commerces, entrepôt, etc.) dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.N. au plus égale à 200 m².
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes interdites à l'article UD 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, etc.).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.
- Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3

Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être 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.

Le permis de construire peut être 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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 d'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.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m.

Article UD 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe:

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

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 et du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V.

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.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

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".

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UD 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

1) Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

Secteurs	Dimensions minimales	
	Surface	Façade
UD a	400 m ²	Non réglementée
UD b	Non réglementé	
UD c	Non réglementé	
UD d	Non réglementé	
Les surfaces ci-dessus sont portées à 1000 m ² pour les terrains desservis par une voie mais non desservis par le réseau d'assainissement		

Cependant en cas de constructions existantes sur des terrains ne répondant pas à ces caractéristiques minimales, seront autorisés, dans les limites du C.O.S. de la zone :

- les travaux d'amélioration, d'agrandissement ou de confortation des constructions existantes,
- la reconstruction dans le respect des autres règles de la zone UD.

Pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de division de propriété ou de détachement de parcelles devra respecter les caractéristiques minimales fixées ci-dessus en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Cependant ces conditions ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

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

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception faite de la recherche d'une harmonie avec l'implantation des bâtiments existants sur les terrains contigus, toute construction devra être édifiée en recul de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie.

Cependant les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration de transformation ou d'aménagement dans leur volume et structures existantes.

Les façades des constructions en bordure des sections des rues indiquées sur le plan, devront être édifiées dans la continuité d'implantation à respecter.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement. Au droit des portes de garages, un recul minimal de 7 mètres est conseillé, par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

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 5 mètres de longueur ; cette dimension sera portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement et au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessous.

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

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de la marge de reculement des voies publiques ou privées (article UD 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 14 mètres, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 14 mètres et 18 mètres, un retrait au moins est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,50 m ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives et seules sont autorisées les piscines et les annexes non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 6 mètres.

3) Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf les bâtiments annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et leur longueur 6 mètres.

4) En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 mètres, si la façade comporte des vues directes,

- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres,

La longueur des murs de bâtiments édifiés en limite séparative est limitée à 6 mètres.

II - Règles particulières

- 1) Les bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,50 m et d'une longueur au plus égale à 6 m, pourront être construits en limite séparative aux conditions définies ci-après :

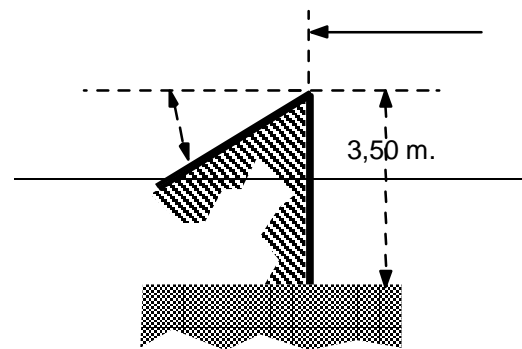
3,50 m* à condition que leur toiture soit constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle
(voir gabarit ci-contre)

ou

2,50 m* dans le cas contraire

La longueur sur limite séparative de chacun des pignons ou façades ainsi créés ne pourra excéder 6 mètres.

(* Hauteur maximale sur la limite séparative



- 2) Les règles générales pourront être modifiées :

- afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements publics lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives et au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus.

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 qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

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

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 mètres sauf par rapport aux annexes non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 6 mètres. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UD 9

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Toutefois dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 60%.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de l'emprise existante.

- En outre, et de manière à limiter la possibilité de constituer des fronts bâtis continus :
 - chaque construction à usage d'habitation ne pourra excéder une emprise au sol de 200 m² ;
 - en cas d'immeubles accolés implantés sur une même unité foncière, c'est la somme des emprises des immeubles contigus qui sera prise en compte pour l'application de cette règle.

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

Article UD 10

Hauteur maximale des constructions :

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions ne pourront excéder respectivement : 7 mètres et 10 mètres.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade et ils pourront atteindre une hauteur totale de 12 mètres.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 11

Aspect extérieur et clôtures

- 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 au caractère de la zone.
- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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.
- Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairage à châssis mobile.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.
- Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites.
- Les toitures terrasses pour le bâtiment principal d'habitation (sauf vérandas, bâtiments annexes et garages etc.), ne devront pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture.

Cependant ces types de toitures, ainsi que les toitures végétales, pourront être autorisés pour des motifs d'intégration architecturale ou en cas de modification ou réfection de bâtiments existants.

- L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, les fenêtres et les balcons.
- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes en bordure des sections des rues indiquées sur le plan (continuité d'implantation à respecter) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,

- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, ..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement. »

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc., ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. *Le stationnement des deux-roues devra être assuré, avec au moins un emplacement par logement.*

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

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

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

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.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

Normes

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est fixé à :

- 2 places de stationnement par logement *de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher et 1,5 place de stationnement par logement de moins de 60 mètres carrés de surface de plancher ;*
- De plus pour les lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.
- Pour les constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons.
- 1 place de stationnement par 30 m² de surface à usage professionnel, pour les constructions à usage commercial, artisanal et les professions libérales.
- Pour les activités ou commerces autorisés aux termes des articles UD 1 et UD 2. : 1 place pour 30 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette). Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.
- Pour les équipements 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 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.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, 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 L123-1-2 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Article UD 13

Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.)

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations 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.
- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface du terrain.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14

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

1) 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 fixé comme suit :

0,45	pour le secteur UD a, sauf dans le lotissement du Coteau du Réveillon : 0,25.
1,00	pour le secteur UD b, dont 0,80 pour l'habitation
pas de règle	pour le secteur UD c
0,35	pour le secteur UD d.

2) En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles UD 3 à UD 13.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

En outre et suivant les dispositions des derniers alinéas de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

En outre, suivant les dispositions de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit des emprises occupées par des équipements collectifs, publics ou privés.

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

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas définies à l'article UE 2 ci-dessous, à l'exception :
- des constructions et installations destinées aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure de toutes natures ;
- des constructions et installations destinées aux équipements collectifs, sanitaires, sportifs, sociaux, scolaires, qu'ils soient publics ou privés.

Article UE 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées.
- Cependant, des petites opérations de logements pourront être autorisées, en dehors de tout lien avec les équipements collectifs, et dans les limites fixées à l'article UE.10.
- L'aménagement et l'extension des constructions déjà existantes dans la zone, ainsi que les clôtures et annexes qui leur sont nécessaires.
- Les installations classées ou non au titre de la législation sur les ICPE, dans la mesure où elles sont directement liées aux occupations du sol autorisées.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.
- Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3

Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être 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.

Le permis de construire peut être 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur **inférieure à 3,50 m**.

Article UE 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe:

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de

pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 débouage-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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie de desserte,
- soit en respectant le cas échéant la marge de reculement définie sur les documents graphiques,
- soit, en l'absence de retrait indiqué graphiquement, en respectant un recul d'au moins 5 mètres.

Les ouvrages à caractère technique pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance de ce bâtiment au point de ladite limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les ouvrages à caractère technique pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article UE 9 Emprise au sol maximale

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

Pour les petites opérations de logements autorisées à l'article UE.2, la hauteur maximale est fixée à R + 1 + comble, avec des hauteurs maximales de façade et au faîtage fixées respectivement à 7 m et 10 mètres.

Article UE 11

Aspect extérieur et clôtures :

- 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 au caractère de la zone.
- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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.
- Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.
- Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.
- 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.
- En toiture les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) et ouvertures communément appelées « Chien-assis » sont interdites.
- Les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit.
- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.
- Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites.
- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes en bordure des sections des Rues indiquées sur le plan (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :
 - conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
 - adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
 - maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
 - maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,...., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à maille rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Article UE 12

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. *Le stationnement des deux-roues devra être assuré, avec au moins un emplacement par logement.*

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

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.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres rendant l'usage de ces

places illusoire voire impossible.

Normes

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est fixé à :

- 2 places de stationnement par logement de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher et 1,5 place de stationnement par logement de moins de 60 mètres carrés de surface de plancher ;

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver, pour les constructions à usage social ou hospitalier, est fixé à 1 place de stationnement pour deux hébergements (lits, chambres, appartements en résidences, etc.).

- 1 place de stationnement par 30 m² de surface à usage professionnel, pour les constructions à usage commercial, artisanal et les professions libérales.

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

- Pour les constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons.

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.

Article UE 13

Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.)

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.
- Les superficies non imperméabilisées représenteront au moins 20 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.
- La moitié au moins de la surface réservée aux espaces libres sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.
- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface traitée en espace vert.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités, aux équipements collectifs et aux logements, correspondant au périmètre de la future ZAC du Bois d'Auteuil.

Le parti d'aménagement sera précisé ultérieurement et intégré dans le P.L.U par une procédure de modification.

Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers,

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UF 2 ci-dessous.

Article UF 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes, en application des dispositions de l'article L123-2 alinéa a) du code de l'urbanisme :

- 1 - L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme est autorisé s'il ne doit pas aboutir à la création d'une surface de plancher supérieure à 50 m², ni compromettre l'urbanisation de la zone.
- 2 - Les installations classées sont autorisées si leurs dangers ou inconvénients peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- 3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3

Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être 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.

Le permis de construire peut être 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.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m.

Article UF 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

Il devra être prévu, pour les immeubles destinés aux activités économiques, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UF 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

bonne conservation.

- Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairage à châssis mobile.

- Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) et les ouvertures communément appelées « Chien-assis » sont interdites.

- Les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

- Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites.

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes en bordure des sections des Rues indiquées sur le plan (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,..., doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Article UF 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. *Le stationnement des deux-roues devra être assuré, avec au moins un emplacement par logement.*

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions dans la limite du C.O.S autorisé de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

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.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Normes

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est fixé à :

- 2 places de stationnement par logement *de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher et 1,5 place de stationnement par logement de moins de 60 mètres carrés de surface de plancher ;*
- de plus pour les lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés ou immeuble de plus de 5 logements il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de

logements, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.

- 1 place de stationnement par 30 m² de surface à usage professionnel pour les constructions à usage commercial, artisanal et les professions libérales.
- 2 places de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant,
- pour les installations, commerces et équipements d'une S.H.O.N. supérieure à 1.000 m², la surface de stationnement fera l'objet d'étude particulière et sera déterminée en fonction des besoins induits.

Équipements publics : 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 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.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, 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 L123-1-2 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Article UF 13

Espaces libres et plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 15% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface du terrain et au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14

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

- 1) Il n'est pas fixé de C.O.S.
- 2) En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.
- 3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles UF 3 à UF 13.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités tertiaires ou de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les habitations à l'exception des logements de fonction liés à des activités admises à l'article UX 2.
- Les constructions destinées aux activités autres que celles visées à l'article UX 2.

- Les installations classées ainsi que 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.

- 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.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UX 4.

• Sous réserve des dispositions de l'article UX 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées aux activités tertiaires ou de services.
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions destinées aux professions libérales.
- Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Article UX 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- *Un aménagement, dans la même destination, des logements existants, ainsi que leur extension, dans la limite de 40 m² au total par propriété existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.*

- Les constructions destinées aux activités économiques (activités artisanales ou commerces), dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.N. au plus égale à 200 m².

- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article UX.1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation de la zone et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3

Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être 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.

Le permis de construire peut être 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m.

Article UX 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 débouage-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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

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 et du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V.

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.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

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".

Il devra être prévu, pour les immeubles admis à l'article UX 1, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UX 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Exception faite de la recherche d'une harmonie avec l'implantation des bâtiments existants sur les terrains contigus, toute construction devra être édifiée en recul de 4 m. au minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie.

Cependant les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration de transformation ou d'aménagement dans leur volume et structures existantes.

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 5 mètres de longueur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement et au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessous.

Article UX 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. Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

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 existantes.

La longueur de chaque pignon édifié en limite séparative ne pourra excéder 30,00 m .

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

2) En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m si la façade comporte des vues directes.
- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 30 mètres

3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative, les bâtiments annexes, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements collectifs.

Article UX 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 qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à au moins 8,00 m si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 3,00 m dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UX 9

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 70%.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise.

Article UX 10

Hauteur maximale des constructions

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder **12 mètres**.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UX 14.

Article UX 11

Aspect extérieur et clôtures

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.
- Sur 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 (annexes comprises), qu'ils soient aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, devront un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les bâtiments (sauf annexes) devront être construits en maçonnerie et les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 40% de la surface développée du bâtiment.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc... est interdit.
- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.
- Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, ..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à maille rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Article UX 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. *Le stationnement des deux-roues devra être assuré, avec au moins un emplacement par logement.*

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

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

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

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. Les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie du domaine public un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Normes

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est fixé à :

- 2 places de stationnement par logement *de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher* et 1,5 place de stationnement *par logement de moins de 60 mètres carrés de surface de plancher* ;
- Pour les constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons.
- 1 place de stationnement par 30 m² de surface à usage professionnel, pour les constructions à usage commercial, artisanal et les professions libérales.
- Pour les activités ou commerces autorisés aux termes des articles UX 1 et UX 2. : 3 places pour 50 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette). Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.
- De plus pour les lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.
- Pour les équipements 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 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.

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 L123-1-2 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Article UX 13

Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.)

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations 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.
- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14

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

1) 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 fixé à **1,10**, dont **0,30** maximum pour les logements de fonction liés à l'activité.

NOTA : Dans tous les cas la S.H.O.N. pour l'habitation ne peut être supérieure à celle de la S.H.O.N. de l'activité liée.

2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles UX 3 à UX 13.

De plus, dans la zone, en cas de constructions existantes, à usage exclusif d'habitation, l'aménagement, l'extension ou la reconstruction sont autorisés dans les limites d'un C.O.S. de **0,30**.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et d'infrastructures ainsi que les établissements sanitaires ou hospitaliers publics ou privés, maisons de retraite ou de repos, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

*

* *

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DEFINITION DES ZONES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2^o de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

• Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser, agricoles et naturelles du P.L.U, qui sont les suivantes :

- Zone 1AU : zone urbanisable
- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle.

*

* *

- TITRE III -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à dominante naturelle (anciennes serres, notamment) et à vocation résidentielle. Elle est non urbanisée, mais équipée en sa périphérie. La capacité des équipements publics existants en périphérie de la zone permet en outre d'admettre des constructions.

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées).

Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les orientations d'aménagement.

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6-1, L.332-9 (rappelés en annexe du règlement) et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Le règlement tend essentiellement à la cohérence avec les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite des lotissements situés à proximité, et à assurer une bonne liaison de cette extension avec la ville, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.

Dans le contexte de la présente élaboration de P.L.U, les schémas d'organisation des zones ouvertes à l'urbanisation ont été établis, inclus dans les orientations d'aménagement - sous forme de principes de composition urbaine - et rendus opposables, pour leurs aspects structurants, dans le règlement.

Cette zone fait l'objet d'un périmètre d'étude, dans le cadre des dispositions du deuxième alinéa de l'article L111-10 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas définies à l'article 1AU 2 ci-dessous, aux exceptions suivantes :
- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les constructions ou les ouvrages liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité, voirie, télécommunications, etc.).
- Les équipements publics destinés aux sports et aux loisirs, ainsi que leurs dépendances.
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des équipements publics.
- 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.
- Les constructions à usage horticole.

Article 1AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les principes de composition présentés dans les orientations d'aménagement, et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires :

1 - Il peut être construit sur une partie de la zone 1 AU si l'aménagement proposé ne compromet pas l'urbanisation de l'ensemble. Dans tous les cas, des possibilités de raccordement de voiries et de réseaux doivent être ménagées.

2 - L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme est autorisé s'il ne doit pas aboutir à la création d'une surface de plancher supérieure à 50 m², ni compromettre l'urbanisation de la zone.

3 - Les installations classées sont autorisées si leurs dangers ou inconvénients peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.

4 - Les opérations d'ensemble, constructions et aménagements de toute nature, à vocation principale de logement, ne sont autorisés que sous réserve qu'ils portent sur une superficie au moins égale à 1 hectare et au plus égale à 3 hectares, pour une première opération à l'échelle du secteur considéré.

5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3

Accès et voiries

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité, dont les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m.

Article 1AU 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe:

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 débouage-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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les transformateurs seront traités architecturalement.

Article 1AU 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Exception faite de la recherche d'une harmonie avec l'implantation des bâtiments existants sur les terrains contigus, toute construction devra être édifée soit à l'alignement, soit en recul de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie ou une voie nouvelle) ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie. Cependant les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration de transformation ou d'aménagement dans leur volume et structures existantes.

Article 1AU 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Les façades édifées en limite séparative doivent rester aveugles.

I - Règles générales

- 1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement des voies publiques ou privées

(article 1AU6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 14 mètres, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
 - Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 14 mètres et 18 mètres, un retrait au moins est obligatoire.
 - Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 3) Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf les bâtiments annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et leur longueur 6 mètres.
- 4) En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :
- à 4,00 m si la façade comporte des vues directes.
 - à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

II - Règles particulières

- 1) Les règles générales pourront être modifiées:
- pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
 - pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
 - pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.), lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

Article 1AU 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 la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes,
- à 4,00 m, si la façade ne comporte pas de vues directes.

Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes, non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 6 mètres, ou pour les éléments d'une même construction. Dans ces cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

Article 1AU 9

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.

Ce coefficient n'est pas applicable aux ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux.

Article 1AU 10

Hauteur maximale des constructions

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs ne peuvent excéder respectivement : **7 m** de hauteur façade et **11 m** de hauteur totale.

Ensemble de la zone :

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce dans les limites fixées à l'article 1AU. 14.

Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11

Aspect extérieur et clôtures

- 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 au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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.

- Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairage à châssis mobile.

- Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) et les ouvertures communément appelées « Chien-assis » sont interdites.

- Les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

- Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites.

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes en bordure des sections des Rues indiquées sur le plan (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, ..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Article 1AU 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. *Le stationnement des deux-roues devra être assuré, avec au moins un emplacement par logement.*

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions dans la limite du C.O.S autorisé de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

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.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Normes

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est fixé à :

- 2 places de stationnement par logement *de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher et 1,5 place de stationnement par logement de moins de 60 mètres carrés de surface de plancher* ;
- de plus pour les lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés ou immeuble de plus de 5 logements il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privé ;
- pour les constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons.
- 1 place de stationnement par 30 m² de surface à usage professionnel pour les constructions à usage commercial, artisanal et les professions libérales.
- 2 places de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant,
- pour les installations, commerces et équipements d'une S.H.O.N. supérieure à 1.000 m², la surface de stationnement fera l'objet d'étude particulière et sera déterminée en fonction des besoins induits.

Équipements publics : 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 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.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, 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 L123-1-2 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Article 1AU 13

Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés (T.C.) :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations 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.

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 20 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface du terrain.

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14

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

Le C.O.S. maximal applicable est fixé à **0,30**.

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé, pour les constructions ne correspondant pas aux caractéristiques de la zone, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

Il n'est pas fixé de limite de C.O.S pour les équipements d'intérêt général à caractère social, sanitaire ou scolaire.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

En outre et suivant les dispositions des derniers alinéas de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

En outre, suivant les dispositions de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

*

* *

- TITRE III -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole. La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Elle est constituée de deux secteurs A a et A b

Article L. 111-3. (code rural) - Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations ou utilisations du sol, ainsi que toutes constructions ou installations nouvelles autres que celles prévues à l'article A 2.
- 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.
- La modification du nivellement du sol naturel, lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport, ni l'exploitation agricole.
- Les dépôts ou décharges non liés directement à l'activité agricole.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Secteur A a :

- Les constructions, bâtiments et installations, classées ou non, directement nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement, aux besoins des activités agricoles, *sous condition d'une demi-surface minimale d'installation (1/2 SMI)*.
- Les constructions destinées à l'habitation d'une surface maximale hors œuvre nette de 220 m², dans la mesure où elles sont directement liées aux activités visées à l'alinéa précédent et qu'elles se situent sur des terrains d'une superficie au moins égale à *une demi-surface minimale d'installation (1/2 SMI)*.
- Les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Secteur A b :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'élevage sur les terrains concernés par le secteur A b. Dans tous les cas ce type de construction ne sera autorisé que sur des terrains d'une superficie

supérieure à une demi-surface minimale d'installation (1/2 SMI).

- Les divers ouvrages et installations techniques de faible importance indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Dans les deux secteurs :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3

Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou installations envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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 des constructions ou installations envisagées,
- 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.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur **inférieure à 3,50 m.**

Article A 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

a) Assainissement

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe:

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

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 et du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V.

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.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

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".

b) 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.

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 A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières portées au plan, aucune construction ne sera admise en bordure d'une voie à moins de 4 mètres de l'alignement actuel ou projeté (s'il est prévu un élargissement au P.L.U.). cette disposition est également applicable pour l'implantation des serres.

Cependant en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons d'intégration dans l'environnement cette disposition pourra être modifiée pour les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.), lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, autorisées dans le cadre des dispositions de l'article A 2, devront être implantées dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

Article A 7

Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ce retrait devra au moins être égal à 10 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 2,50 mètres pour les autres types de constructions.

Article A 8
propriété

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

Les constructions pourront être accolées ou implantées en retrait.

Article A 9

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale des constructions en superstructures est fixée comme suit :

Secteur A a :

- il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère.
- pour les autres constructions le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 15% de la surface du terrain ; de plus, les habitations nouvelles implantées indépendamment des bâtiments d'exploitation ne pourront excéder 150 m² de surface au sol.

Secteur A b :

- pour l'implantation des constructions autorisées dans le cadre de l'article A 2 (Secteur A b "1^{er} alinéa") le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 1%.

Dans les deux secteurs :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Article A 10

Hauteur maximale des constructions

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11

Aspect extérieur et clôtures

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

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris les 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.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc., est interdit.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, ..., doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Article A 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors des voies publiques. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

Les dégagements nécessaires aux manoeuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

Article A 13

Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.)

- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

- La surface réservée aux espaces libres doit être conservée en pleine terre et représenter au moins 20% de la surface du terrain.

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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14

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

Il n'est pas fixé de 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 dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

*

* *

- TITRE III -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage.

Elle comporte en outre quatre sous-secteurs N a, N b, N h (a et b) et N j.

- Le secteur N h correspond aux anciennes zones NB du P.O.S et qui restent aujourd'hui non équipées. Il est affecté aux constructions isolées implantées de manière diffuse dans les espaces agricoles ou naturels. Le secteur N j est affecté aux activités de loisirs (Tir à l'arc, jardins familiaux). Leur définition répond aux prescriptions du dernier alinéa de l'article R 123-8 :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article N 2.
- 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 dépôts ou décharges non liés directement à l'activité agricole.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone et des différents secteurs, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.
- Les constructions et installations de toutes natures destinées à des équipements publics d'intérêt général (S.N.C.F. - T.G.V.).
- Les installations et équipements légers et de faible importance liés à la fréquentation du public.
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but d'améliorer l'aspect paysager.
- Les divers ouvrages et installations techniques de faible importance indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).
- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes.

Dispositions applicables au secteur N a :

- L'aménagement d'aires non bâties, de détente, aux activités liées à l'environnement, de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structures légères et de faible importance et les constructions destinées à l'habitation (gardiennage, logements de fonction), dans la mesure où elles sont directement liées aux activités précitées.

- L'extension des bâtiments existants *dans la limite de l'emprise au sol autorisée* et la construction de bâtiments de dépôt ou d'entretien de matériel liés aux activités sportives du secteur.

Dispositions applicables au secteur N b :

- Les installations et constructions répondant à l'article R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif aux habitations légères ainsi que les aménagements ou les équipements d'activités de loisirs ou ludiques.

Sont admis dans les secteurs Nh a et Nh b :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, accolées ou non, dans la limite de 200 m² de SHOB.

Les logements nécessaires aux activités autorisées, sous réserve que la défense-incendie soit assurée (réserve de 120 m³ minimum), et que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.

L'aménagement et l'extension, dans la limite de 30 % de SHON, des constructions régulièrement autorisées, *ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, et les piscines.*

Le changement de destination des constructions existantes, en vue d'une nouvelle affectation pour des activités agricoles, touristiques et (ou) para-touristiques (hébergement lié à l'activité touristique, restaurant, salles de réceptions ou de séminaires, etc.), commerciales, de bureaux et artisanales, à condition :

- . que les principales caractéristiques architecturales soient conservées ou restituées : rythme et géométrie des ouvertures, types d'enduits et de couverture, éléments de décor, modénatures de façades,
- . que soient respectées les caractéristiques morphologiques générales d'implantation et de volumétrie de l'ensemble construit existant,
- . que les activités artisanales, qui pourront être accompagnées d'une commercialisation sur place, ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs),
- . que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels et que la défense-incendie soit assurée (réserve de 120 m³ minimum).

Sont admis dans le secteur Nj :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de jardins familiaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- *Dans le secteur Nj destiné à la construction d'un tir-à-l'arc : L'aménagement d'aires non bâties, de détente, aux activités liées à l'environnement, de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structures légères et de faible importance.*

Ensemble de la zone : Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3

Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou installations envisagées, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être 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.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

b) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations envisagées,

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

NOTA : dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur **inférieure à 3,50 m.**

Article N 4

Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

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:

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement du SIARV, ainsi que celui de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en 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 d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables 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 des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

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

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

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 (qui s'applique au domaine public ou privé) et du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

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.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

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".

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 CONSTRUCTIBLES

• Zone N et secteurs Na, Nb et Nj :

Compte tenu de la spécificité particulière de la zone N, Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains.

• Secteurs Nha et Nhb :

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- Dans le secteur Nh a : avoir une superficie d'au moins 1.000 m².

- Dans le secteur Nh b : avoir une superficie d'au moins 2.000 m².
- Pour les deux secteurs :

En cas de constructions existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques minimales fixées précédemment, seront autorisés, dans les limites du C.O.S. de la zone :

- les travaux d'amélioration d'agrandissement ou de confortation des constructions existantes,
- la reconstruction dans le respect des autres règles de la zone Nh.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

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

Les unes par rapport aux autres les constructions pourront être accolées ou implantées en retrait.

Article N 9 **Emprise au sol maximale**

Compte tenu de la spécificité de la zone, il n'est pas fixé de normes particulières pour l'emprise au sol des constructions. Cependant :

En secteurs Na, Nb, et Nj : l'emprise au sol *des bâtiments* est fixée à **0,15**.

En secteur Nh a : l'emprise au sol *des bâtiments* est fixée à **0,15** ; **en secteur Nh b** : l'emprise au sol *des bâtiments* est fixée à **0,10**.

Article N 10 **Hauteur maximale des constructions**

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder **6 m** sauf impératif technique lié aux ouvrages et installations indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

La hauteur maximale de 6 mètres pourra être dépassée :

- pour l'aménagement, la confortation ou la transformation des constructions existantes, dans leurs structures et leurs gabarit actuels lorsque ces derniers excèdent **6,00 m**.
- pour la reconstruction après sinistre à condition de ne pas excéder les volumes et gabarits existants avant sinistre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des différents réseaux.

Article N 11 **Aspect extérieur**

- 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 extensions limitées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site.

- 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.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc., est interdit.
- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.
- Les couvertures apparentes en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, ..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

- Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone. Cependant la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé ou bien dans le cas de mur de soutènement.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Article N 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors de la voie publique. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

Les dégagements nécessaires aux manoeuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

Article N 13

Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.)

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.

- Les espaces libres seront traités en harmonie avec le secteur situé à proximité ou avec les constructions avoisinantes.

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14

Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Pour les constructions autorisées aux termes de l'article N 1 les possibilités de construction résulteront des dispositions fixées aux articles N 3 à N 13.

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé, pour les constructions ne correspondant pas aux caractéristiques de la zone N, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

*

* *

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage

public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 - LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade d'un terrain est mesurée au droit de la construction.

10 - 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.

11 – HAUTEUR DE FACADE

La hauteur de façade d'une construction mesure sa dimension verticale, prise depuis le point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, jusqu'au point le plus élevé formant saillie dans la toiture (lucarnes, frontons, etc.). En cas de toiture à la Mansart, la hauteur est calculée jusqu'au brisis du toit.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. -----

ARTICLE L.111.9

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)
(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, Loi n°85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n°5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1 Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.

- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par

sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la

commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n°

2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

* *