

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN.

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à la totalité du territoire communal.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles L.111-9, L.111-10, R.111-2, R.111-4, R.111-15 & R.111-21 du code de l'urbanisme,
2. Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées à l'annexe et au plan de servitude.
3. S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
 - les prescriptions des règlements de construction des lotissements,
 - les zones à risques liées aux anciennes carrières souterraines.
4. Sont également applicables les réglementations techniques propres à chaque type d'occupation du sol, notamment :
 - le règlement de construction,
 - le règlement sanitaire départemental,
 - la législation des établissements soumis à autorisation ou à déclaration, ainsi que les règlements propres à l'exercice de certaines activités :
 - bureaux,
 - débits de boissons,
 - établissements ouverts au public,
 - etc.

ARTICLE III - DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Les plans comportent aussi les terrains classés par le P.O.S. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1° Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont:

a - La zone **UA** délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UA au plan ; cette zone comprend les secteurs **UAa & UAb**.

b- La zone **UC** délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UC au plan ; cette zone comprend les secteurs **UCa, UCb & UCc**.

c - La zone **UE** délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UE au plan ; cette zone comprend le secteur **UEa, UEb & UEc**

d - La zone **UG** délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UG au plan ; cette zone comprend les secteurs **UGa, UGb, UGc & UGd**.

e - La zone **UL** délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UL au plan ; cette zone comprend le secteur **ULa**.

f - La zone **UM** délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UM au plan.

2° La zone naturelle ou non équipée à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du Titre III est la zone **ND** délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice ND au plan ; cette zone comprend les secteurs **NDa & NDb**.

ARTICLE IV - EQUIPEMENTS PUBLICS.

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chacun des chapitres concernant les diverses zones établies par l'article III ci-dessus, la réalisation des équipements publics est admise dans toutes les zones.

Les dispositions du présent règlement leur sont applicables, à l'exception de celles énumérées aux articles 5 & 9 de chacun des chapitres concernant les différentes zones établies à l'article III ci-dessus.

En outre, l'obligation de recul sur alignement et par rapport aux limites séparatives telle qu'elle est prévue aux articles 6 & 7 de certains des chapitres suivants, n'est pas imposée aux équipements publics d'intérêt général tels que les postes de distribution publique E.D.F./G.D.F., postes de relèvement ou tout autre équipement technique.

ARTICLE V - ADAPTATIONS MINEURES.

Les dispositions des articles 3 à 13 établies pour chaque zone, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE VI - IMMEUBLES EXISTANTS.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, un permis de construire demandé pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordé, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement, ou sont sans effet à son égard.

ARTICLE VII - DEMOLITIONS.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les secteurs protégés en application des articles L421-3 et R421-28 du code de l'urbanisme

En application des articles L.123-1 5°, L.430-1 & L.430-5 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la commune, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

Par ailleurs, en application de l'article L.123-1-10^e du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

ARTICLE VIII - AXES BRUYANTS.

Dans le secteur affecté par le bruit situé de part et d'autre de l'emprise des voies classées "axes bruyants" qui sont figurées sur le plan de zonage, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées aux constructions d'habitation, lors de la délivrance du permis de construire.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définies par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, selon cinq types.

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux des 27 août & 4 décembre 1981 sont abrogées.

ARTICLE IX - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE.

Dans toutes les zones, nonobstant les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 15 du présent règlement, en cas de sinistre, est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits dans les mêmes conditions de surface et volume et dans le respect des dispositions des articles 11 du présent règlement.

ARTICLE X - CLOTURES.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les secteurs protégés en application des dispositions de l'article R 421-12 a.

ARTICLE XI –LES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION PREALABLE

Les constructions et occupations du sol soumises à autorisation préalable en application des articles R421-9 et suivants peuvent être admises condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

ARTICLE XII - DEFRICHEMENTS, COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Dans tous ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE XIII - PROTECTION RELATIVE AUX FORÊTS SOUMISES AU REGIME FORESTIER.

Les articles L.151 et suivants du code forestier sont applicables sur l'ensemble du territoire communal, du fait de la proximité (moins de 2 km.) des forêts domaniales de FAUSSE-REPOSE, de LOUVECIENNES, de la MALMAISON & de MARLY.

ARTICLE XIV – RISQUES NATURELS

I Carrières

A l'intérieur des périmètres de protection des zones à risques liés aux anciennes carrières souterraines, les projets d'occupation et d'utilisation du sol font l'objet d'un examen de la part de l'inspection générale des carrières.

Un refus de construire peut être prononcé ou l'observation de règles techniques spéciales exigées en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

II Mouvements de terrain

Compte tenu des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse intervenue en 1991, il appartient aux utilisateurs du sol de vérifier la structure géologique du site et d'informer les constructeurs des éventuelles contraintes de constructibilité qui en découlent.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre ancien qui s'est développé près de l'église, au centre du hameau des Gressets ainsi qu'aux places Berthet et Leclerc. En règle générale, l'implantation des constructions est en continu et à l'alignement. Les équipements collectifs, les commerces, les activités continuent à s'y développer conjointement aux constructions à usage d'habitation. Cette zone comprend les secteurs UAa et UAb.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION & DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

I - Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 & suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R.422-3 et suivants du code de l'urbanisme.

II - Sont notamment admises, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- . Les constructions, de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées au présent article et à l'article 2 ci-après ;
- . Les lotissements ;
- . Les installations classées, si les intérêts visés à l'article 1^{er} de la loi du 19 juillet 1976 sont intégralement protégés par les mesures susceptibles de figurer dans l'arrêté préfectoral.
- . Les aménagements, construction et travaux publics nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UA 1 et notamment :

- . En secteur UA du hameau des Gressets les activités commerciales,
- . les terrains de camping et caravanage,
- . les exploitations de carrières,
- . le stationnement des caravanes,
- . les installations classées autres que celles admises par l'article 1 ci-dessus, ainsi que toutes les constructions implantées à moins de 15 mètres des espaces boisés classés, représentés par.....EBC

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. ACCES

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

. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, si l'accès à l'une d'entre elles présentait une gêne ou un risque pour la circulation, il pourrait être interdit.

. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique.

§ 2. VOIRIE

. Toute construction ou lotissement peut être conditionné par la cession de terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprise des voies publiques riveraines définies par le POS ou précisées sur les plans d'alignement. Cette cession est gratuite dans la limite de 10% de la superficie du terrain d'origine.

. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et en particulier une largeur d'emprise libre de 3 mètres 50 au moins. Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voie publique. Une largeur de plate-forme de 8 mètres ou plus peut leur être imposée.

. Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

§ 1. EAU

. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités et les lotissements doivent être raccordés au réseau public.

§ 2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

*Constructions et lotissements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

*L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

*Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales

b) Eaux pluviales

*Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

*Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

*En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débris évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Electricité, téléphone, télédistribution

*Dans l'emprise des propriétés privées, les réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Dans la zone UA, aucun détachement de parcelle ou division ne peut avoir pour conséquence la création de parcelles à bâtir d'une superficie inférieure à 150 m².

Dans les secteurs UAa et UAb, pas de dispositions particulières concernant le présent article.

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

Dans la zone UA :

- . Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement.
- . Les corniches, bandeaux et toitures peuvent dépasser sur la voie publique si leur saillie ne dépasse pas 0,10 mètre ou, lorsqu'ils sont situés à plus de 5 mètres de hauteur, ne dépasse pas 0,30 mètre (gouttières pendantes non comprises).

Dans les secteurs UAa et UAb :

§ 1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, peuvent être calibrées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de reculement de 5 mètres, sauf servitude particulière indiquée sur le POS.

Toutefois, cette marge de reculement n'est pas imposée en secteur UAb ni en secteur UAa sauf sur les parcelles de la place Leclerc cadastrées section AP n° 1, 2, 3, 340 & 341.

§ 2. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont :

- . Les clôtures,
- . les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- . les garages dans le cas de terrains pentus.

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

§ 1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies.

En zone UA en secteur UAa sur les parcelles AP n° 1, 2, 3, 340 & 341 ainsi qu'en secteur UAb les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 20 m. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter dans les conditions précisées au § 2 ci-après.

§ 2. Implantation par rapport aux limites autres que celles visées au § 1 ci-dessus.

Les constructions en élévation doivent, mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et de moins de 6 m² d'emprise, les saillies de toiture et corniche de moins de 30 cm (gouttière pendante non comprise) ménager une marge séparative *non aedificandi*, dont la largeur D sera au moins :

- a) égale à la moitié de la hauteur de la construction correspondant pour tout point considéré à sa différence d'altitude par rapport au sol existant, sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.
- b) Pour les parties de constructions comportant des baies, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 4 mètres (y ajouter la saillie des balcons, etc.) pour les pièces principales, y compris les cuisines et 2 mètres 50 pour les salles d'eau, cabinets d'aisances, dégagements et pièces de service (à l'exclusion des cuisines).

§ 3. La marge séparative ci-dessus indiquée peut ne pas être respectée lorsque la construction projetée peut être accolée à un bâtiment voisin joignant la limite séparative.

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

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :

- a) En l'absence de baies en vis-à-vis, égale à la somme de la moitié de la hauteur des deux constructions correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au sol existant, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis éclairant des pièces principales ou des cuisines, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 8 mètres (y ajouter la saillie des balcons, etc...)
- c) Si une seule construction comporte des baies éclairant des pièces principales ou une cuisine, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 6 mètres 50.
La marge séparative ci-dessus indiquée pourra ne pas être respectée lorsque la construction projetée peut être accolée à un bâtiment voisin joignant la limite séparative.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Dans la zone UA, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser le pourcentage suivant de la superficie du terrain :

- 100 % pour les premiers 200 m² de terrain,
 - 70 % pour les 300 m² suivants,
 - 50 % au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.
- Dans le secteur UAa, l'emprise au sol ne doit pas excéder 75 %.
Dans le secteur UAb, elle ne doit pas excéder 50 %.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, la hauteur des constructions ne peut dépasser, par rapport au sol naturel 8 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, hauteurs correspondant à un étage et un comble aménagé sur rez-de-chaussée ou deux étages droits sur rez-de-chaussée (R + 1 + combles aménagés ou R + 2).

Il convient toutefois pour une construction venant s'insérer en mitoyenneté d'un bâti ou entre deux bâtis existants, de tenir compte des hauteurs voisines, afin de garantir un épannelage régulier et harmonieux des hauteurs.

Dans le secteur UAa, la hauteur de construction ne doit pas excéder par rapport au sol naturel, 9 m à l'égout du toit ou au sommet des acrotères, 13 mètres au faîtage pour les toitures (R + 2 + combles).

Dans le secteur UAb, la hauteur de construction ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel, exception faite de la parcelle AE n° 1 (marché actuel) où la hauteur est limitée à celle qui est nécessaire à la couverture d'un rez-de-chaussée seulement.

Toutefois, ces limites ne sont pas opposables lors de l'application de l'article IX des

dispositions générales du titre I du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).
Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. PRINCIPES GENERAUX

1.1 L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur situation, 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 ou aux paysages naturels ou urbains.

§ 2. VOLUMES ET PROPORTIONS

2.1. L'aspect général des constructions, y compris les annexes, doit s'harmoniser par les volumes et les proportions, la disposition et la forme des ouvertures, la modénature avec ceux des constructions anciennes de La Celle Saint-Cloud (Cf. annexe IV - recommandations architecturales). Pour les annexes, les volumes différents, les matériaux hétéroclites et les surélévations artificielles sont interdits.

2.2. En zone UA : si la façade sur rue d'une construction présente une longueur supérieur à 16 mètres, elle doit être divisée en segments de 6 à 12 mètres différenciés par les volumes et éventuellement par le jeu de matériaux ou des couleurs.

§ 3. LES MURS

3.1. Les différents murs d'un bâtiment, (et de ses annexes) même sans fondations, y compris les murs de clôture, 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 de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner de bonnes garanties de conservation.

3.2. Dans les constructions de la zone UA, toutes les parties apparentes des murs (même sans fondation, y compris les murs de clôtures) doivent être recouvertes d'un enduit lisse coloré dans la masse ou peint (ton pierre, beige, ocré, jaune ocré ou rosé, à l'exclusion du blanc et de toutes teintes vives) ou constituées de pierres. La brique peut être utilisée comme élément de décor.

3.3. Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc.
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.)
- les matériaux inflammables,
- les installations de pare-vues en plastique, cannisse etc. sur les balcons, garde-corps et loggias.

§ 4. LES TOITURES

4.1. Hormis le cas des terrasses, les toitures dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° sont couvertes de tuiles plates de terre cuite de teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés, d'ardoises naturelles ; le zinc ne peut être utilisé que sous des conditions particulières. Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canales ...) sont interdites. En cas de toiture terrasse, les édicules sont traités, et si possible regroupés, de manière à s'intégrer le plus possible à l'architecture de la construction.

4.2. En zone UA, les toitures ne peuvent être couvertes que de tuiles plates traditionnelles (80/m² environ) ou de tuiles plates mécaniques petit moule (22/m² environ), ton brun. Les toitures terrasses sont interdites. En façade, les débords de toitures sont égaux ou inférieurs à 30 cm, pas de débord en pignon, (les tuiles de rive sont interdites). Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

§ 5. LES CLÔTURES

5.1. Les matériaux à proscrire : clôtures pleines ou ajourées en béton, plaques de fibrociment, matière plastique ou béton, grillage à poules et grillage plastique souple, canisse et assimilés, tube acier et lisse P.V.C., ferronneries et ouvrages d'entrée compliqués, les vernis brillants et lasures sur menuiserie, les associations de matériaux hétéroclites, matériaux d'imitation et d'une manière générale toute les clôtures faussement décoratives.

5.2. Clôtures sur voies et espaces publics :
les clôtures peuvent être constituées,

*D'une grille ou d'un grillage rigide, doublé de végétation sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 90 cm et ayant le même aspect (enduit ou pierre) que la construction principale.

*D'un mur plein, présentant le même aspect que la construction (pierre ou enduit), et recouvert d'un chaperon en tuiles plates.

La hauteur totale ne peut être supérieure à 2 mètres. Toutefois, il est souhaitable d'aligner les hauteurs des clôtures à créer (mur bahut ou mur plein) sur celles des clôtures voisines quand celles-ci n'excèdent pas 2 mètres.

5.3. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures peuvent être conformes aux dispositions du paragraphe ci-dessus ou constituées d'un grillage rigide doublé ou non de végétation. (Hauteur maximum 2 mètres).

5.4. Les portes et portails.

Les portes et portillons n'ont pas une largeur supérieure à 1 mètre 20, les portails 4 mètres. La partie supérieure des portes, portails et portillons est horizontale et non ondulante ni biaisée.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT.

Les dispositions prises pour le stationnement des véhicules doivent se conformer aux indications citées en annexe III.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les demandes de permis de construire, travaux exemptés et installations et travaux divers doivent tenir compte des arbres existants afin de préserver au maximum les différents sujets.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

§ 1. Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé en zone UA ni en secteur UAa.

§ 2. Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,5 en secteur UAb

§ 3. Le COS n'est pas applicable aux équipements collectifs scolaires, sanitaires, hospitaliers ou d'infrastructure.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Lorsqu'il est fixé, aucun dépassement du COS n'est autorisé.

Toutefois, on ne considère pas qu'il y a dépassement du COS lors de l'application de l'article IX des dispositions générales du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'habitation à faible densité a été construite sous la forme d'ensembles groupés, suivant dispositions de plans-masses. Outre des constructions à usage d'habitations du type essentiellement pavillonnaire, y sont implantés les équipements collectifs et commerces, leur emprise laissant généralement de grands espaces verts à l'usage collectif des copropriétaires. Cette zone comprend les secteurs UCa, UCb et UCc.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION & DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

I - Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R.422-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au document graphique en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- 6 - Les coupes & abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan tel que prévu à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 7 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés et relèvent de l'article L.311-1 ou L.312-1 du code forestier.

II - Sont notamment admises, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - les équipements collectifs et commerciaux nécessaires au secteur de leur implantation,
- 2 - les extensions "types" autorisées par le règlement du domaine Saint-François-d'Assise des constructions à usage d'habitation existantes,
- 3 - le stationnement de véhicules,
- 4 - en secteur UCc, actuellement occupé par une entreprise horticole, les constructions à usage d'habitation individuelles, jumelées ou groupées, dans l'esprit actuel du domaine.
- 5 - au domaine de Bel-Ebat la fermeture des balcons dans l'immeuble collectif et la réalisation de "vérandas-type" dans la limite de 16 m² hors oeuvre par logement,

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- *Sont interdites les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UC 1 et notamment :
- *les terrains de camping et caravanage,

- *les exploitations de carrières,
- *le stationnement des caravanes,
- *les installations industrielles et dépôts d'hydrocarbures,
- *ainsi que toutes les constructions implantées à moins de 15 mètres des espaces boisés classés, représentés par ...EBC ou de la forêt domaniale.
- *Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. ACCES

- . Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- . Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, si l'accès à l'une d'entre elles présentait une gêne ou un risque pour la circulation, il pourrait être interdit.
- . Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité

§ 2. VOIRIE

- . Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- . Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

§ 1. EAU

- . Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, tout lotissement doivent être raccordés au réseau public.

§ 2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

- . Constructions et lotissements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- . L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.
- . Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales

b) Eaux pluviales

- . Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- . Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débris évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Electricité, téléphone, télédistribution

. Dans l'emprise des propriétés privées, les réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pas de dispositions particulières concernant le présent article.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES AINSI QU'AUX VOIES PRIVEES

§ 1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de reculement de 5 mètres sauf servitude particulière indiquée sur le POS.

§ 2. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont :

*Les clôtures,

*les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre.

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

§ 1. Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toiture et corniche de moins de 30 cm gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" *non aedificandi*, dont la largeur "D" sera au moins :

a) égale à la moitié de la hauteur "H" de la construction correspondant pour tout point considéré à sa différence d'altitude par rapport au sol existant sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.

b) Pour les parties de constructions comportant des baies, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 5 mètres 50 (y ajouter la saillie des balcons) pour les pièces principales, y compris les cuisines et 2 mètres 50 pour les salles d'eau, cabinets d'aisances, dégagements et pièces de service (à l'exclusion des cuisines).

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

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :

a) En l'absence de baies en vis-à-vis, égale à la somme de la moitié de la hauteur des deux constructions correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au sol

existant, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis éclairant des pièces principales ou des cuisines, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 11 mètres.

c) Si une seule construction comporte des baies éclairant des pièces principales ou une cuisine, la marge d'isolement ne pourra être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :
dans la zone UC : 10 % de la superficie du terrain
dans le secteur UCa : 5 % "
dans le secteur UCb : 30 % "
dans le secteur UCc : 20 % . "

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au sol existant ne peut dépasser le nombre de niveaux R +1 + combles.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Toute autorisation de construire peut être refusée ou accordée sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

§ 2. Elles doivent se conformer aux règles d'aspect citées en annexe IV.

§ 3. Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au dessus du trottoir.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.

b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins, à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum 2 mètres épaisseur minimum 20 cm,
- crépi ton clair ou pierre naturelle,
- chaperon en tuile plate petit moule, vieillie,

d) une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.

§ 4. Les clôtures en limite séparative sont conformes aux dispositions du § 3 ci-dessus.

§ 5. Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.

Les dispositions prises pour le stationnement des véhicules doivent se conformer aux indications citées en annexe III.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les demandes de permis de construire, travaux exemptés et installations et travaux divers doivent tenir compte des arbres existants afin de préserver au maximum les différents sujets.

§ 1. Seulement 25 % de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.) le reste doit être traité en "espace végétal".

§ 2. Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol est considéré comme un "espace végétal" s'il est recouvert par au moins 50 cm de terre végétale, compté au-dessus de la couche drainante éventuelle.

§ 3. Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet au moins par 150 m².

Les plantations d'arbres de haute tige existantes doivent être conservées au maximum.

§ 4. Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.123-17°, du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

§ 5. les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

§ 6. Les arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7°, doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

§ 1. Dans la zone UC, et les secteurs UCa et UCb, aucun COS n'est fixé.
Dans le secteur UCc, le COS est fixé à 0,25

§ 2. Le COS n'est pas applicable aux équipements collectifs scolaires, sanitaires, hospitaliers ou d'infrastructure.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun dépassement du COS n'est autorisé. Toutefois, on ne considérera pas qu'il y a dépassement du COS lors de l'application de l'article IX des dispositions générales du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles suivant dispositions de plans-masses. Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités. Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés ou publics. Leur implantation est généralement en retrait d'alignement.

Cette zone comprend le secteur UEa.

Cette zone comprend le secteur UEb

Cette zone comprend le secteur UEc

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION & DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

I - Rappels

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les secteurs protégés au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les occupations du sol mentionnées à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable. Celles mentionnées à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis d'aménager.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les secteurs protégés au titre de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et relèvent de l'article L.311-1 ou L.312-1 du code forestier.

6 - Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R.421-17 du code de l'urbanisme.

7 – Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au document graphique en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II - Sont admises, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les équipements publics nécessaires au secteur de leur implantation,
- l'extension d'un logement existant en vue de sa mise aux normes d'habitabilité, dans la limite de 5 m² hors œuvre nette,
- l'édification de garages sur les parcelles privatives,
- au domaine de l'Orangerie la fermeture de loggias et de balcons,
- l'extension limitée des commerces et activités,
- les équipements sanitaires ou hospitaliers et les logements dans la limite de 40 % de la S.H.O.N. en secteur UEa,
- les travaux et ouvrages liés aux infrastructures,
- en secteur UEb et UEc, les constructions à usage de logement.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 II, ci-dessus, ainsi que :

- *l'implantation des constructions à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé à conserver, protéger ou créer représenté par ...EBC.
- *les installations industrielles et dépôts d'hydrocarbures.
- *les terrains de camping et caravanage,
- *le stationnement des caravanes,
- *l'exploitation des carrières,

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. ACCES

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

. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, si l'accès à l'une d'entre elles présentait une gêne ou un risque pour la circulation, il pourrait être interdit.

. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

§ 2. VOIRIE

. Toute construction peut être conditionnée par la cession du terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprise des voies publiques riveraines définies par le POS ou précisées sur les plans d'alignement. Cette cession est gratuite dans la limite de 10 % de la superficie du terrain d'origine.

. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et en particulier une largeur d'emprise libre de 3 mètres 50 au moins. Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Une largeur de plate-forme de 8 mètres voire supérieure, pourra leur être imposée.

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

. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

§ 1. EAU

. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et les lotissements doivent être raccordés au réseau public.

§ 2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

. Constructions et lotissements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débris évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Electricité, téléphone, télédistribution

. Dans l'emprise des propriétés privées, les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pas de dispositions particulières concernant le présent article.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES AINSI QU'AUX VOIES PRIVEES

Secteur UE, UEa et UEc

§ 1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de reculement de 5 mètres, sauf servitude particulière indiquée sur le POS.

§ 2. Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont :

- . Les clôtures,
- . les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- . les garages dans le cas de terrains pentus.

Secteur UEb

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en ménageant une marge de reculement de 3 mètres minimum.

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

Secteur UE, UEa et UEc

§ 1. Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toiture et corniche de moins de 30 cm, gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" *non aedificandi*, dont la largeur "D" sera au moins :

a) égale à la moitié de la hauteur "H" de la construction correspondant pour tout point considéré à sa différence d'altitude par rapport au sol existant sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.

b) Pour les parties de constructions comportant des baies, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 5 mètres 50 (y ajouter la saillie des balcons) pour les pièces principales, y compris les cuisines et 2 mètres 50 pour les salles d'eau, cabinets d'aisance, dégagements et pièces de service (à l'exclusion des cuisines).

§ 2. La marge séparative ci-dessus indiquée peut n'être pas respectée, lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment voisin joignant la limite séparative.

Secteur UEb

- Dans une bande de 10 mètres par rapport à l'avenue des Etangs :
Les constructions peuvent être édifiées soit sur limite séparative, soit en recul, en ménageant une marge de reculement de 5 mètres minimum.
- Au-delà de la bande de 10 mètres par rapport à l'avenue des Etangs :
Les constructions doivent être édifiées en recul, en ménageant une marge de reculement de 5 mètres minimum.

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

Dans le cas de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :

a) En l'absence de baies en vis-à-vis, égale à la somme de la moitié de la hauteur des deux constructions correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au sol existant, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis éclairant des pièces principales ou des cuisines, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 11 mètres.

c) Si une seule construction comporte des baies éclairant des pièces principales ou une cuisine, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (remises, abris vélos...) est ramenée à 3 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ 1. En UE, UEa et UEc: la hauteur des constructions par rapport au sol existant ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

En UE b : cette hauteur est portée à 15m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne peut dépasser 12m au faîtage.

Ces limites ne sont pas opposables lors de l'application de l'article IX des dispositions générales du titre I du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).

§ 2. Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- * au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- * aux sites,
- * aux paysages naturels ou urbains.

§ 2. Elles doivent se conformer aux règles d'aspect citées en annexe IV.

§ 3. Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du trottoir.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.

b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins, à condition de se conformer aux normes suivantes :

*hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm.

*crépi ton clair ou pierre naturelle,

*chaperon en tuile plate petit moule, vieillie.

c) une haie opaque de verdure pourra servir de clôture, ou la conforter.

§ 4. Les clôtures en limite séparative sont conformes aux dispositions du § 3 ci-dessus.

§ 5. Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT.

Les dispositions prises pour le stationnement des véhicules doivent se conformer aux indications citées en annexe III.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les demandes de permis de construire, travaux exemptés et installations et travaux divers doivent tenir compte des arbres existants afin de préserver au maximum les différents sujets.

§ 1. Seulement 25 % de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.) le reste doit être traité en "espace végétal".

Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol est considéré comme un "espace végétal" s'il est recouvert par au moins 50 cm de terre végétale, compté au dessus de la couche drainante éventuelle.

§ 2. Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet au moins par 150 m². Les plantations d'arbres de haute tige existantes doivent être conservées au maximum.

§ 3. Les espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer indiqués au plan de zonage ...EBC sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (cf. ci-après le titre V du présent règlement).

§ 4. Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7°, du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

Les arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7°, doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

§ 5. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics scolaires.

NOTA :

Il est rappelé que les déboisements nécessitent une autorisation administrative de défrichement, dès lors qu'ils concernent un massif boisé de 4 ha ou plus, ou qu'ils constituent avec les bois voisins un massif de cette importance, et ceci nonobstant les voies et autres limites de propriété. (cf. code forestier art. L.311-1 et 2)

L'autorisation doit avoir été obtenue auprès de la Direction Départementale de l'Agriculture avant dépôt d'une demande de permis de construire. Elle doit être jointe à la demande.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

§ 1. Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour la zone UE. Toutefois, en secteur UEa ce coefficient est égal à 0,7 et en secteur UEc le coefficient est égal à 0,6.

§ 2. Le COS n'est pas applicable aux équipements collectifs scolaires, sanitaires, hospitaliers ou d'infrastructure.

§ 3. En secteur UEb, le plafond de COS est fixé à 1.2.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun dépassement du COS n'est autorisé. Toutefois, on ne considère pas qu'il y a dépassement du COS lors de l'application de l'article IX des dispositions générales du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Les constructions sont principalement à usage d'habitation de type pavillonnaire. Elles sont implantées isolément ou groupées en bandes. De faible densité, elles laissent disponibles des superficies consacrées à des jardins d'agrément. Sur certaines voies de transit important, les activités tertiaires, de commerce et d'artisanat sont autorisées.
Cette zone comprend les secteurs UGa, UGb, UGc & UGd.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION & DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

I – Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R.422-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et relèvent de l'article L.311-1 ou L.312-1 du code forestier.
- 6 – Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au document graphique en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II - Sont notamment admises, les occupations et utilisations du sol ci-après : (sous réserve de dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme).

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements collectifs,
- les lotissements,
- les bureaux, commerces, locaux à usage de service ou d'artisanat, sur les terrains indiqués ciaprès :

*les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue des Puits (D 173).

*les parcelles suivantes du lotissement de la Châtaigneraie :

Section AL : n° 79, 80, 81, 84 à 86, 89, 98, 100 à 109, 141 à 150, 315 à 320, 413 à 417, 439, 457, 458, 473, 475, 515 & 516.

Section AM : n° 30 à 33, 195 à 198, 204 à 210, 244 à 246, 268, 269, 271, 365 à 368, 378, 379, 411, 412, 418 & 420.

-les bureaux & activités tertiaires sur les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue Jean-Moulin (D 321)

- les exploitations horticoles,
- les équipements sportifs.

En secteur UGc, pour les parcelles situées dans les cônes de vue, seules les extensions des constructions déjà existantes sont possibles.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG1 ci-dessus:

- . l'implantation des constructions à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé à conserver, protégé ou créer représenté par EBC,
- . les installations industrielles et dépôts d'hydrocarbures,
- . les terrains de camping et caravanage,
- . les carrières,
- . les immeubles collectifs.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. ACCES

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

. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, si l'accès à l'une d'entre elles présentait une gêne ou un risque pour la circulation, il pourrait être interdit.

. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§ 2. VOIRIE

. Toute construction peut être conditionnée par la cession du terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprise des voies publiques riveraines définies par le POS ou précisées sur les plans d'alignement. Cette cession est gratuite dans la limite de 10 % de la superficie du terrain d'origine.

. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et en particulier une largeur d'emprise libre de 3 mètres 50 au moins. Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Une largeur de plate-forme de 8 mètres voire supérieure, peut leur être imposée.

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

. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

§ 1. EAU

. Les constructions à usage d'habitations ou d'activités et les lotissements doivent être raccordés au réseau public.

§ 2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

- . Constructions et lotissements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- . L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- . Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

- . Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- . Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.
- . En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débris évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Electricité, téléphone, télédistribution

- . Dans l'emprise des propriétés privées, les réseaux d'électricité, téléphone & télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour contenir une construction à usage d'habitation, un terrain doit mesurer au moins par construction :

- en secteur UGa, Un lot d'origine du lotissement de la Châtaigneraie ;
- en zone UG et en secteur UGb 1.000 m² ou un lot d'origine pour les terrains issus de l'ancienne division Théry ou du lotissement de La Celle lès Bois ;
- en secteur UGd, 1.200 m² ;
- en secteur UGc, 2.000 m².

La construction de plusieurs habitations accolées sur une même propriété est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, l'extension et la reconstruction après démolition des constructions à usage d'habitation, de bureaux, commerces, services ou artisanat existantes.

En zone UG (sur les terrains définis en UG 1. II), pour recevoir une construction à usage de bureaux, les terrains doivent avoir une superficie supérieure ou égale à 1.200 m².

En secteur UGb (sur les terrains définis en UG 1. II), pour recevoir une construction à usage de bureaux, commerces, services ou artisanat, les terrains doivent avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES AINSI QU'AUX VOIES PRIVEES

§ 1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de reculement de 5 mètres, sauf si une servitude particulière est indiquée sur le plan d'occupation des sols (§ 3).

§ 2. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont :

- . les clôtures,
- . les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- . les garages dans le cas de terrains pentus.

§ 3. Dans les polygones définis au plan de zonage, les constructions doivent être implantées sans

obligation de recul sur une profondeur maximale de 20 mètres.

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

§ 1 Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toiture et corniche de moins de 30 cm gouttière pendante non comprise, les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres 50, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

a) pour les parties de constructions sans baies ou avec baies appartenant à des pièces non principales (salles d'eau, cabinets d'aisance et pièces de service), égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.

b) pour les parties de constructions pourvues de baies appartenant à des pièces principales, égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres 50.

§ 2. Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales :
. lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,
. lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment voisin jouxtant la limite séparative.

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

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :

a) En l'absence de baies en vis-à-vis, égale à la somme de la moitié de la hauteur des deux constructions correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au sol existant, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis éclairant des pièces principales ou des cuisines, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 11 mètres.

c) Si une seule construction comporte des baies éclairant des pièces principales ou une cuisine, la marge d'isolement ne pourra être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder

- . en zone UG & en secteur UGa 35 %
- . en secteurs UGb & UGd 30 % } de la superficie de la propriété
- . en secteur UGc 20 %

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ 1. La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au sol naturel

Pour les constructions à usage d'habitation et de commerces ou d'artisanat

*mesurée à l'égout du toit principal ou au sommet des acrotères 7 mètres

*mesurée au sommet des édicules en terrasses 7 mètres

* s'il y a toiture mesurée au faîtage : 5 mètres 50 au-dessus du niveau effectif de l'égout du toit principal,

*mesurée en nombre d'étages : rez-de-chaussée + 1 étage droit, soit deux niveaux au maximum, plus, éventuellement un niveau mansardé.

Pour les bureaux en zone UG : 12 mètres au sommet des acrotères (les toitures-terrasses sont proscrites)

Pour les bureaux en secteur UGb : 10 mètres au sommet des acrotères, ou en nombre d'étages R + 1 + C sans dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 5 mètres 50 de ce dernier au faîtage. Ces limites ne sont pas opposables lors de l'application de l'article IX des dispositions générales du titre I du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).

§ 2. Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

§ 2. Elles doivent se conformer aux règles d'aspect citées en annexe IV.

§ 3. Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du trottoir
a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,

b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins sauf en secteur UGa, à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm,
- crépi ton clair ou pierre naturelle,
- chaperon en tuile plate petit moule, vieillie.

c) une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.

d) de même, lorsque de part et d'autre de la clôture existent des murs pleins ayant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique de manière à respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

§ 4. Les clôtures en limite séparative sont conformes aux dispositions du § 3 ci-dessus

§ 5. Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

§ 6. En zone UG et dans les secteurs UGb, UGc et UGd, hormis les cas de terrasses, les toitures sont de tuiles brunes à raison d'au moins 22/m², d'ardoises ou de zinc.

§ 7. En secteur UGa, seules les terrasses, les tuiles brunies à raison de 22/m² au minimum et les ardoises sont autorisées.

§ 8. En zone UG, seules les terrasses sont autorisées pour les bureaux. Elles peuvent être végétalisées. L'usage du verre fumé est proscrit.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT.

Les dispositions prises pour le stationnement des véhicules doivent se conformer aux indications citées en annexe III.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les demandes de permis de construire, travaux exemptés et installations et travaux divers doivent tenir compte des arbres existants afin de préserver au maximum les différents sujets.

§ 1. Une certaine proportion seulement de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.) le reste doit être traité en "espace végétal".

- *pour les constructions à usage d'habitation : - en zone UG, secteurs UGa UGb & UGd25 %
- en secteur UGc seulement20 %
- *pour les bureaux, commerces et services : - en zone UG40 %
- en secteur UGa & UGb.....25 %

Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol est considéré comme un "espace végétal" s'il est recouvert par au moins 50 cm de terre végétale, comptée au-dessus de la couche drainante éventuelle.

§ 2. Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet au moins par 150 m² du terrain non bâti, avec toutefois en zone UG pour les constructions à usage de bureaux et en secteur UGa un sujet pour 100 m².

Les plantations d'arbres de haute tige existantes doivent être conservées au maximum.

§ 3. Les espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer indiqués au plan de zonage EBC sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (cf. ci-après le titre V du présent règlement).

§ 4. Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.123-17°, du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente. Les arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7°, doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

§ 5 Pour les terrains situés en secteur UGc dans le cône de vue, les nouvelles plantations sont admises si leur hauteur adulte est par rapport au niveau du chemin des Sablons (cote NGF 130) :

- Inférieure à un mètre sur une bande de 10 mètres,
- Inférieure à 5 mètres entre 10 & 30 mètres,
- Inférieure à 10 mètres entre 30 & 50 mètres,
- Inférieure à 15 mètres entre 50 & 70 mètres.

NOTA :

Il est rappelé que les déboisements nécessitent une autorisation administrative de défrichement, dès lors qu'ils concernent un massif boisé de 4 ha ou plus, ou qu'ils constituent avec les bois voisins un massif de cette importance, et ceci nonobstant les voies et autres limites de propriété. (cf. articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier). L'autorisation doit avoir été obtenue auprès de la Direction Départementale de l'Agriculture avant dépôt d'une demande de permis de construire. Elle doit être jointe à la demande.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

§ 1. Le coefficient d'occupation des sols est égal :

. pour les constructions à usage d'habitation :

- * à 0,30 en zone UG et en secteur UGa,
- * à 0,25 en secteur UGb,
- * à 0,20 en secteur UGc & UGd.

. pour les constructions à usage de bureaux :

- 0,7 en zone UG.

. pour les constructions à usage de bureaux, commerce, activités et artisanat :

- * à 0,3 en secteur UGa (avenue Jean-Moulin),
- * à 0,5 en secteur UGb (avenue des Puits).

§ 2. Le COS n'est pas applicable aux équipements collectifs scolaires, sanitaires, hospitaliers ou d'infrastructure.

ARTICLE UG 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun dépassement du COS n'est autorisé. Toutefois, on ne considère pas qu'il y a dépassement du COS lors de l'application de l'article IX des dispositions générales du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).

TABLEAU DE CORRESPONDANCE ENTRE LES LOTS COMMERCIAUX ET LES PARCELLES CADASTRALES DU LOTISSEMENT DE LA CHATAIGNERAIE

Les parcelles AL 413 à 417

Correspondant aux lots 723 à 725 et 752 à 754

Les parcelles AL 79 à 81, 84 à 86, 89, 515 à 516

Correspondant aux lots 646, 647, 652, 654, 656, 658, 660, 662 à 664

Les parcelles AL 473

Correspondant aux lots 669 & 670

Les parcelles AL 149 et 150

Correspondant aux lots 644 & 645

Les parcelles AL 141 à 148

Correspondant aux lots 534 à 536 bis & 573 à 576

Les parcelles AL 98 à 109 et 439, 457, 458

Correspondant aux lots 522 à 533 & 508

Les parcelles AL 315 et 316

Correspondant aux lots 462 & 463

Les parcelles AL 317 à 320

Correspondant aux lots 417 à 419

Les parcelles AM 30 & 31

Correspondant aux lots 414 & 415

Les parcelles AM 32 & 33

Correspondant aux lots 227 & 228

Les parcelles AM 365 à 368 et 378, 423 & 424

Correspondant aux lots 344 à 348

Les parcelles AM 418 & 420

Correspondant aux lots 132 & 133

Les parcelles AM 244 à 246

Correspondant aux lots 87 à 89

Les parcelles AM 411, 412, 271, 268 & 269

Correspondant aux lots 26,-2, 56 & 57

Les parcelles AM 197, 198, 204, 205, 207 à 209

Correspondant aux lots 16 à 22

Les parcelles AM 191, 195, 196 & 210

Correspondant aux lots 134, 135, 139, 141, 143 & 145.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Par sa vocation, elle est définie comme une zone d'activités tertiaires. C'est une zone à usage de bureaux et équipements collectifs. Cette zone comprend en outre le secteur ULa.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION & DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

I – Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R.422-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et relèvent de l'article L.311-1 ou L.312-1 du code forestier.
- 6 – Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au document graphique en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II - Sont notamment admises, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les équipements collectifs ;
- les lotissements d'activités tertiaires ;

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées pour la protection de l'environnement, les aménagements et extensions de celles qui existent, peuvent être admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre irréparables pour les personnes et les biens.

Dans les secteurs affectés par le bruit situées de part et d'autres des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la délivrance du permis de construire (arrêté du 10 octobre 2000).

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites :

- *les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 1 § II ;
- *toute construction nouvelle à usage exclusif d'habitation ;

*l'implantation des constructions à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé à conserver, protéger ou créer représenté par ...EBC.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. ACCES

- . Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- . Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, si l'accès à l'une d'entre elles présentait une gêne ou un risque pour la circulation, il pourrait être interdit.
- . Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

§ 2. VOIRIE

- . Toute construction ou lotissement peut être conditionnée par la cession du terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprise des voies publiques riveraines définies par le POS ou précisées sur les plans d'alignement. Cette cession est gratuite dans la limite de 10 % de la superficie du terrain d'origine.
- . Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et en particulier une largeur d'emprise libre de 3 mètres 50 au moins. Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Une largeur de plate-forme de 8 mètres voire supérieure, peut leur être imposée.
- . Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- . Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

§ 1. EAU

- . Les constructions et les lotissements doivent être raccordés au réseau public.

§ 2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

- . Constructions et lotissements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- . L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- . Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales

b) Eaux pluviales

- . Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- . Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.
- . En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débris évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Electricité, téléphone, télédistribution

- . Dans l'emprise des propriétés privées, les réseaux d'électricité, téléphone, télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins 2.000 m²

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES AINSI QU'AUX VOIES PRIVEES

§ 1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de reculement de 5 mètres.

§ 2. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont :

- * Les clôtures,
- * les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre, les garages dans le cas de terrains pentus.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

§ 1. Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toiture et corniche de moins de 30 cm gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" *non aedificandi*, dont la largeur "D" sera au moins :

- a) égale à la moitié de la hauteur "H" de la construction correspondant pour tout point considéré à sa différence d'altitude par rapport au sol existant sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.
- b) Pour les parties de constructions comportant des baies, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 5 mètres 50 (y ajouter la saillie des balcons) pour les pièces principales, y compris les cuisines et 2 mètres 50 pour les salles d'eau, cabinets d'aisances, dégagements et pièces de service (à l'exclusion des cuisines).

§ 2. La marge séparative ci-dessus indiquée peut n'être pas respectée, lorsque la construction projetée peut être accolée à un bâtiment voisin joignant la limite séparative.

§ 3. Des distances supérieures à celles fixées aux § 1 et 2, peuvent être exigées dans le cadre de la législation opposable aux installations et aux établissements classés qui sont autorisés.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :

- a) En l'absence de baies en vis-à-vis, égale à la somme de la moitié de la hauteur des deux constructions correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au sol existant, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis éclairant des pièces principales ou des cuisines, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 11 mètres.
- c) Si une seule construction comporte des baies éclairant des pièces principales ou une cuisine, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ 1.

- a) La hauteur des constructions par rapport au sol existant ne peut dépasser 12 mètres. Toutefois, pour les parcelles en bordure de l'avenue Jean Moulin (D 321), la hauteur se compte au niveau du trottoir.
- b) En secteur ULa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la cote 135,5 soit 16 mètres au point le plus bas du terrain.

Ces limites ne sont pas opposables lors de l'application de l'article IX des dispositions générales du titre I du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).

§ 2. Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Toute autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

§ 2. Elles doivent être en harmonie avec les constructions déjà existantes et se conformer aux règles d'aspect citées en annexe IV.

§ 3. Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du trottoir.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,

b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins, à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
- crépi ton clair ou pierre naturelle
- chaperon en tuile plate petit moule, vieillie.

-

§ 4. Les clôtures en limite séparative sont conformes aux dispositions du § 3 ci-dessus.

§ 5. Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

§ 6. Les constructions ne peuvent avoir une façade sur rue supérieure à 20 mètres.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT.

Les dispositions prises pour le stationnement des véhicules doivent se conformer aux indications citées en annexe III.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les demandes de permis de construire, travaux exemptés et installations et travaux divers doivent tenir compte des arbres existants afin de préserver au maximum les différents sujets.

§ 1. Seulement 25 % de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.) le reste doit être traité en "espace végétal". Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol est considéré comme un "espace végétal" s'il est recouvert par au moins 50 cm de terre végétale, compté au-dessus de la couche drainante éventuelle.

§ 2. Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige, à raison de 1 sujet au moins par 150 m² du terrain non bâti. Les plantations d'arbres de haute tige existantes doivent être conservées au maximum.

§ 3. Les espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer indiqués au plan de zonage ...EBC sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (cf. ci-après le titre V du présent règlement).

§ 4. Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.123-17°, du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente. Les arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7°, doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

§ 5 En secteur Ula, une haie composée d'arbustes à feuillage persistant doit être plantée en limite sud du terrain.

NOTA : Il est rappelé que les déboisements nécessitent une autorisation administrative de défrichement, dès lors qu'ils concernent un massif boisé de 4 ha ou plus, ou qu'ils constituent avec les bois voisins un massif de cette importance, et ceci nonobstant les voies et autres limites de propriété. (cf. code forestier art. L.311-1 et 2)

L'autorisation doit avoir été obtenue auprès de la Direction Départementale de l'Agriculture avant dépôt d'une demande de permis de construire. Elle doit être jointe à la demande.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

§ 1. Le coefficient d'occupation des sols dans la zone UL est égal à 0,70 %
Dans le secteur ULa, il est égal à 0,85 %

§ 2. Le COS n'est pas applicable aux équipements collectifs scolaires, sanitaires, hospitaliers ou d'infrastructure.

ARTICLE UL 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun dépassement du COS n'est autorisé. Toutefois, on ne considère pas qu'il y a dépassement du COS lors de l'application de l'article IX des dispositions générales du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM est la zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer et les platesformes des voies.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION & DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

I - Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R.422-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et relèvent de l'article L.311-1 ou L.312-1 du code forestier.

II - Sont notamment admises, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et réalisées par l'exploitant.
- les aires et parcs de stationnement ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients de la S.N.C.F. sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice des activités liées au service ferroviaire.
- les établissements, installations et utilisations du sol classés au titre de la protection de l'environnement, leur aménagement ou leur extension à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre irréparables pour les personnes et les biens.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UM 1 ainsi que toute construction à moins de 15 mètres des espaces boisés classés représentés par ...EBC.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de disposition particulière concernant le présent article.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

§ 1. EAU

. Les constructions et les lotissements doivent être raccordés au réseau public.

§ 2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

. Les constructions, établissements et installations doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débris évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pas de disposition particulière concernant le présent article.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES AINSI QU'AUX VOIES PRIVEES

§ 1. Les constructions et installations autres que celles qui sont indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de reculement de 5 mètres.

§ 2. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont :

. les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,

. Les clôtures,

. les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ; Par rapport aux limites séparatives de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toiture et corniche de moins

de 30 cm, gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager une "marge d'isolement" *non aedificandi*, dont la largeur "D" est au moins égale à la moitié de la hauteur "H" de la construction correspondant pour tout point considéré à sa différence d'altitude par rapport au sol existant (voir définition donnée en annexe I), sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.

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

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :

- a) En l'absence de baies en vis-à-vis, égale à la somme de la moitié de la hauteur des deux constructions correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au sol existant, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis éclairant des pièces principales ou des cuisines, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 11 mètres.
- c) Si une seule construction comporte des baies éclairant des pièces principales ou une cuisine, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers :

§ 1. La hauteur des constructions par rapport au sol existant ne peut dépasser 13 mètres.

§ 2. Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes. Il en est de même des superstructures indispensables au fonctionnement du service public, dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. L'autorisation d'utilisation du sol, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

§ 2. Les constructions, établissements et installations doivent se conformer aux règles d'aspect citées en annexe IV.

§ 3. Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au dessus du trottoir.

- a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.
- b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins, à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm,
 - crépi ton clair ou pierre naturelle,
 - chaperon en tuile plate petit moule, vieillie.
- c) une haie opaque de verdure peut servir de clôture ou la conforter.

§ 4. Les clôtures en limite séparative sont conformes aux dispositions du § 3 ci-dessus.

§ 5. Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT.

Les dispositions prises pour le stationnement des véhicules doivent se conformer aux indications citées en annexe III.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les demandes de permis de construire, travaux exemptés et installations et travaux divers doivent tenir compte des arbres existants afin de préserver au maximum les différents sujets. Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre au moins par 80 m² (soit pour 4 emplacements véhicules).

Des écrans de verdure doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1.000 m².

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est fixé aucun coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE UM 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Zone naturelle protégée en raison de l'intérêt esthétique et écologique du site. Cette zone comprend les secteurs NDa & NDb.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION & DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

I – Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés figurant au plan.
- 5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 6 – Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au document graphique en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II - Sont notamment admises, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans la zone ND :

- .l'aménagement et l'extension des maisons forestières et à proximité la construction d'annexes nécessaires à la gestion de la forêt.
- .les aménagements corollaires des parcs forestiers de détente et de promenade.
- .l'extension ou la reconstruction de la maison cadastrée parcelle n° 2 section C, dans la limite de 150 m² de S.H.O.N.
- .les aménagements, constructions et travaux publics nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière.

Sont admis en outre :

* en secteur NDa :

- .les installations sportives et de loisirs de plein air,
- .les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de ces installations,
- .l'extension des constructions existantes, telles que le COSEC et les tennis couverts,
- .la création d'un cimetière.

- en secteur NDb :

.les constructions culturelles et de restauration.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappel

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

Sont interdites toutes constructions ou occupations du sol non autorisée par l'article ND 1 ci-dessus :

- . les terrains de camping et caravanage,
- . les exploitations de carrières,
- . les installations industrielles et dépôts d'hydrocarbures,
- . les exhaussements ou affouillements du sol, non liés aux occupations et utilisations du sol admises

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. ACCES

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

§ 2. VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

§ 1. EAU

. Les constructions à usage d'habitations ou d'activités doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

§ 2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

*Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, s'il est conforme aux prescriptions du décret du 6 mai 1996. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit ; quand il sera réalisé, la construction y sera directement raccordée.

*L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

*Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales

dans le réseau collecteur.

*Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

*En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débris évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ 3. ELECTRICITE - TELEPHONE

* Lorsque les réseaux d'électricité et de téléphone sont enterrés, on enterrera également dans les parcelles privées les raccordements qui y correspondent.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pas de disposition particulière concernant le présent article.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES AINSI QU'AUX VOIES PRIVEES

§ 1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de reculement de 5 mètres, sauf servitude particulière indiquée sur le plan d'occupation des sols ou bande d'implantation.

§ 2. Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de reculement. Ce sont :

- . Les clôtures,
- . les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

§ 1. Par rapport aux limites les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur définie à l'article ND 10, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

§ 2. Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cadre de la législation opposable aux installations et aux établissements classés qui sont autorisés.

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

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est de 10 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Pas de disposition particulière concernant le présent article.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ 1. En zone ND et dans les secteurs NDa & NDb, la hauteur des constructions par rapport au sol existant ne peut dépasser 12 mètres. En secteur NDc, elle ne peut dépasser 9 mètres.

§ 2. Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

§ 2. Elles doivent se conformer aux règles d'aspect citées en annexe IV.

§ 3. Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du trottoir

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,

b) toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins, à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm.
- crépi ton clair ou pierre naturelle
- chaperon en tuile plate petit moule, vieillie.

c) Une haie opaque de verdure peut servir de clôture ou la conforter.

§ 4. Les clôtures en limite séparative sont conformes aux dispositions du § 3 ci-dessus.

§ 5. Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT.

Les dispositions prises pour le stationnement des véhicules doivent se conformer aux indications citées en annexe III.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les demandes de permis de construire, travaux exemptés et installations et travaux divers doivent tenir compte des arbres existants afin de préserver au maximum les différents sujets. Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7°, du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente. Les arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7°, doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

§ 1. Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour la zone ND ni pour le secteur NDa
Pour le secteur NDb, le coefficient est fixé à 0,10

§ 2. Le COS n'est pas applicable aux équipements collectifs scolaires, sanitaires, hospitaliers ou d'infrastructure.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Règlement du POS modifié
La Celle Saint-Cloud

Aucun dépassement du COS n'est autorisé. Toutefois, on ne considère pas qu'il y a dépassement du COS lors de l'application de l'article IX des dispositions générales du présent règlement (reconstruction en cas de sinistre).