

Commune de PONT-SAINTE-MAXENCE

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT
AVANT MODIFICATION N°2**

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

11 MARS 2013

5a

REGLEMENT ECRIT

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération (traitement à la parcelle) les dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique d'aménager un système de collecte des eaux pluviales performant, ces dernières peuvent être dirigées vers le réseau public collecteur.

III - Réseaux divers

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux divers seront aménagés en souterrain.

IV – Défense incendie

Les normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées.

V – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans la zone UA, sauf le secteur UAs

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie en totalité,
- lorsqu'il s'agit de l'édification d'une annexe à une habitation,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante.

Lorsque la construction projetée s'inscrit entre deux constructions édifiées en retrait de l'alignement, l'implantation pourra se faire selon le même retrait, sans excéder 5 m.

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA 11.

Dans le secteur UAs

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'une habitation existante,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural,
- aux dépendances,
- aux vérandas.

Dans toute la zone UA

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Les parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, sauf le secteur UAs

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 13 m au faîtage, soit R + 2 + C pour les habitations.

Dans le secteur UAs

La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, est limitée à 10 m au faîtage, soit R +1 + C pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes (garages) est limitée à 5,50 m au faîtage.

Dans toute la zone UA

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques classés à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les murs anciens en pierres de taille et/ou moellons sont protégés et soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les constructions à pans de bois sont protégées et soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules modifications mineures sont autorisées à condition d'obtenir une autorisation municipale et de respecter l'architecture traditionnelle.

Les immeubles et sites identifiés au règlement graphique n°5g, n°5h et n°5i comme éléments à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. On distingue :

- le patrimoine protégé strictement et qui doit être conservé en l'état,
- le patrimoine protégé pour lequel les modifications mineures sont autorisées après autorisation municipale,
- le patrimoine pour lequel un arrêté municipal fixera les conditions de protection.

L'arbre remarquable reporté sur le règlement graphique est protégé au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Tout abattage est interdit sauf pour des raisons sécuritaires et/ou phytosanitaires.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt et l'harmonie du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation ou adaptation d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

MATERIAUX

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille et les briques rouge en terre cuite sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques pleines de teinte rouge en terre cuite ou de briques de parement de teinte rouge.

Lorsque les maçonneries sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 2) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoise naturelle, soit de matériaux de substitution présentant le même aspect et le même gabarit que les matériaux de couverture traditionnels (tuile plate en terre cuite ou ardoise naturelle).

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition que ces derniers soient posés au nu du pan de couverture et respectent les tonalités des matériaux de couverture traditionnels (couleur sombre).

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

OUVERTURES

Les divers éléments (type claustras) apposés sur les balcons sont interdits.

Les ouvertures de la façade sur rue seront alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition :

- que le coffre ne soit pas saillant
- que les volets battants traditionnels soient mis en place (*dans le cas d'une construction nouvelle*) ou conservés s'ils existent.

SOUS-SOLS

Les garages aménagés en sous-sols enterrés sont interdits.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade sur rue d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Les clôtures sur rue seront minérales ; elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération (traitement à la parcelle) les dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique d'aménager un système de collecte des eaux pluviales performant, ces dernières peuvent être dirigées vers le réseau public collecteur.

III - Réseaux divers

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux divers seront aménagés en souterrain.

IV – Défense incendie

Les normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées.

V – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans la zone UB, sauf les sections soumises à des dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA 11.

Pour les sections soumises à des dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie en totalité,
- lorsqu'il s'agit de l'édification d'une annexe à une habitation,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante.

Dans toute la zone UB

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'une habitation existante,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural,
- aux dépendances,
- aux vérandas.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Les parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des fossés drainants.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 13 m au faîtage, soit R + 2 + C pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques classés à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les murs anciens en pierres de taille et/ou moellons sont protégés et soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les constructions à pans de bois sont protégées et soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules modifications mineures sont autorisées à condition d'obtenir une autorisation municipale et de respecter l'architecture traditionnelle.

Les immeubles et sites identifiés au règlement graphique n°5g, n°5h et n°5i comme éléments à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. On distingue :

- le patrimoine protégé strictement et qui doit être conservé en l'état,
- le patrimoine protégé pour lequel les modifications mineures sont autorisées après autorisation municipale,
- le patrimoine pour lequel un arrêté municipal fixera les conditions de protection.

Le parc identifié au règlement graphique comme élément à protéger est soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; la vocation boisée du parc urbain doit être conservée dans son intégralité. L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

MATERIAUX

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille et les briques rouge en terre cuite sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques pleines de teinte rouge en terre cuite ou de briques de parement de teinte rouge.

Lorsque les maçonneries sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

TOITURES

Les toitures végétalisées sont autorisées. L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 2) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, les couvertures des constructions seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoise naturelle, soit de matériaux de substitution présentant le même aspect et le même gabarit que les matériaux de couverture traditionnels (tuile plate en terre cuite ou ardoise naturelle).

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition que ces derniers soient posés au nu du plan de couverture et respectent les tonalités des matériaux de couverture traditionnels (couleur sombre).

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

OUVERTURES

Les divers éléments (type claustras) apposés sur les balcons sont interdits.

Les ouvertures de la façade sur rue seront alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition :

- que le coffre ne soit pas saillant
- que les volets battants traditionnels soient mis en place (*dans le cas d'une construction nouvelle*) ou conservés s'ils existent.

SOUS-SOLS

Les garages aménagés en sous-sols enterrés sont interdits.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Les clôtures sur rue seront minérales ; elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés soit d'une grille métallique, soit d'une palissade (bois ou PVC d'aspect similaire bois).

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager et non à acheter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

Pour les sections soumises à des dispositions particulières

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 13 m au faîtage.

Dans toute la zone UC

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques classés à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

PROTECTION PARTICULIERE

L'arbre remarquable reporté sur le règlement graphique est protégé au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Tout abattage est interdit sauf pour des raisons sécuritaires et/ou phytosanitaires.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

MATERIAUX

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille et les briques rouge en terre cuite sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques pleines de teinte rouge en terre cuite ou de briques de parement de teinte rouge.

Lorsque les maçonneries sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

TOITURES

Les toitures végétalisées sont autorisées. L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas, des toits terrasse et des terrassons, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 2) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toits terrasse et des terrassons, les couvertures des constructions seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoise naturelle, soit de matériaux de substitution présentant le même aspect que les matériaux de couverture traditionnels (tuile plate en terre cuite ou ardoise naturelle).

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition que ces derniers soient posés au nu du plan de couverture et respectent les tonalités des matériaux de couverture traditionnels (couleur sombre).

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

OUVERTURES

Les divers éléments (type claustras) apposés sur les balcons sont interdits.

Les ouvertures de la façade sur rue seront soit alignées verticalement d'un niveau à l'autre, soit alignées sur les trumeaux.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition :

- que le coffre ne soit pas saillant
- que les volets battants traditionnels soient mis en place (*dans le cas d'une construction nouvelle*) ou conservés s'ils existent.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins,
- soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés soit d'une grille métallique, soit d'une palissade (bois ou PVC d'aspect similaire bois),
- soit d'une haie reprenant la liste des essences dont la liste est annexée au présent règlement écrit. La haie peut être doublée d'un grillage.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

- pour les logements foyers ou apparentés :

- . 1 place de stationnement pour 3 logements.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

- . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants :

- . 1 place de stationnement par chambre,
- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager (et non à acheter) sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération (traitement à la parcelle) les dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique d'aménager un système de collecte des eaux pluviales performant, ces dernières peuvent être dirigées vers le réseau public collecteur.

III - Réseaux divers

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux divers seront aménagés en souterrain.

IV – Défense incendie

Les normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées.

V – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux vérandas, aux dépendances, à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en pierre ou reprenant un matériau traditionnel...).

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UD, sauf les secteurs UDe et UDe

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 100 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans les secteurs UDe et UDe

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage, soit R + C ou R + 1 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

PROTECTION PARTICULIERE

Les immeubles et sites identifiés au règlement graphique n°5g, n°5h et n°5i comme éléments à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. On distingue :

- le patrimoine protégé strictement et qui doit être conservé en l'état,
- le patrimoine protégé pour lequel les modifications mineures sont autorisées après autorisation municipale,
- le patrimoine pour lequel un arrêté municipal fixera les conditions de protection.

L'arbre remarquable reporté sur le règlement graphique est protégé au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Tout abattage est interdit sauf pour des raisons sécuritaires et/ou phytosanitaires.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

MATERIAUX

Dans la zone UD, sauf le secteur UDdj

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques pleines de teinte rouge en terre cuite ou de briques de parement de teinte rouge.

Lorsque les maçonneries sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Dans le secteur UDdj

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits « crépi » de ton pierre ou sable.

MENUISERIES

Dans la zone UD, sauf le secteur UDdj

Les volets roulants sont autorisés à condition :

- que le coffre ne soit pas saillant
- que les volets battants traditionnels soient mis en place (*dans le cas d'une construction nouvelle*) ou conservés s'ils existent.

Dans le secteur UDdj

Les volets seront composés soit de persiennes en lattes à l'américaine, soit de volets pleins en matériau bois, PVC ou aluminium.

Les menuiseries doivent être de teinte marron ou havane dans la limite des nuances RAL suivantes : 8001-8002-8003-8004-8007-8008-8011-8012-8014-8015-8016-8017-8024-8025.

Les huisseries fenêtres, les portes de garages et les portes d'entrée, quelque soit le matériau, doivent être de teinte blanche.

TOITURES

Les toitures végétalisées sont autorisées. L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 2) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, les couvertures des constructions seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoise naturelle, soit de matériaux de substitution présentant le même aspect et le même gabarit que les matériaux de couverture traditionnels (tuile plate en terre cuite ou ardoise naturelle).

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition que ces derniers soient posés au nu du plan de couverture et respectent les tonalités des matériaux de couverture traditionnels (couleur sombre).

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,50 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade, soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie composée d'essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifie.
- pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UGa

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 13 m au faitage.

Dans le secteur UGb

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 16 m au faitage.

Dans toute la zone UG

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (construction-silo, construction à usage de stationnement, château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifie.
- pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques classés à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt et l'harmonie du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

MATERIAUX

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille et les briques rouge en terre cuite sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques pleines de teinte rouge en terre cuite ou de briques de parement de teinte rouge.

Lorsque les maçonneries sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

TOITURES

Les toitures végétalisées sont autorisées. L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 2) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, les couvertures des constructions seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoise naturelle, soit de matériaux de substitution présentant le même aspect et le même gabarit que les matériaux de couverture traditionnels (tuile plate en terre cuite ou ardoise naturelle).

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ces derniers soient posés au nu du plan de couverture et respectent les tonalités des matériaux de couverture traditionnels (couleur sombre).

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

OUVERTURES

Les divers éléments (type claustras) apposés sur les balcons sont interdits.

Les ouvertures de la façade sur rue seront alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition :

- que le coffre ne soit pas saillant
- que les volets battants traditionnels soient mis en place (*dans le cas d'une construction nouvelle*) ou conservés s'ils existent.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ; elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

- . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone : zone urbaine qui reconnaît la zone d'activités intercommunale existante qui accueille à la fois des industries, des commerces, des activités artisanales et tertiaires.

Il est rappelé sur une grande partie de la zone UI l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Oise.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation.
- les bâtiments à usage agricole (élevage y compris).
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les loges de gardiennage à condition qu'elles ne constituent pas de construction à usage d'habitation.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de formation ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.

- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- les postes de distribution de carburants ainsi que les activités annexes normalement liées à une station service (à l'exclusion d'activités plus importantes telles qu'ateliers de réparation, dépôts de vieux véhicules...), sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages et constructions de toute nature nécessaires à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation ferroviaire.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Généralités

La législation en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique. Une voie est une infrastructure équipée (chaussée carrossable en tous temps, disposant éventuellement de trottoirs) qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières.

Le long de la RD 29, les accès sont limités à 1 seul par propriété.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

III - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération (traitement à la parcelle) les dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique d'aménager un système de collecte des eaux pluviales performant, ces dernières peuvent être dirigées vers le réseau public collecteur.

III - Réseaux divers

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux divers seront aménagés en souterrain.

IV – Défense incendie

Les normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées.

V – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ARTICLE 1 AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux vérandas, aux dépendances, à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en pierre ou reprenant un matériau traditionnel...).

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 5 m de l'emprise des voies SNCF.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édiflées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 m des Espaces Boisés Classés.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

La disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage, soit R + C ou R + 1 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

MATERIAUX

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques pleines de teinte rouge en terre cuite ou de briques de parement de teinte rouge.

Lorsque les maçonneries sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition :

- que le coffre ne soit pas saillant
- que les volets battants traditionnels soient mis en place (*dans le cas d'une construction nouvelle*) ou conservés s'ils existent.

TOITURES

Les toitures végétalisées sont autorisées. L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 2) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, les couvertures des constructions seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoise naturelle, soit de matériaux de substitution présentant le même aspect et le même gabarit que les matériaux de couverture traditionnels (tuile plate en terre cuite ou ardoise naturelle).

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition que ces derniers soient posés au nu du plan de couverture et respectent les tonalités des matériaux de couverture traditionnels (couleur sombre).

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,50 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade, soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie composée d'essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

ARTICLE 1 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aménagements paysagers réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront respecter les orientations particulières définies pour ce même secteur (voir orientations d'aménagement et de programmation).

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter un ou des espaces communs (*plantés ou de récréation*) d'une surface au moins égale à 10 % de la surface aménagée (*comprendre terrain d'assiette de l'opération*).