

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE DE VOINSLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 -	Champ d'application territorial	02
Article 2 -	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relative à l'occupation du sol	02
Article 3 -	Division du territoire en zones	02
Article 4 -	Adaptations mineures	04
Article 5 -	Rappels de textes.....	05
Article 6 -	Reconstruction après sinistre	05
Article 7 -	Gestion des C.O.S résiduels	05

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone UA	07
Chapitre II -	Dispositions applicables à la zone UB	17
Chapitre III -	Dispositions applicables à la zone UE	26
Chapitre IV -	Dispositions applicables à la zone UR	30
Chapitre V -	Dispositions applicables à la zone UX	33

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone A	39
Chapitre II -	Dispositions applicables à la zone N	44

ANNEXE I – DEFINITIONS..... 49

- Alignement
- Coefficient d'occupation du sol
- Emplacements réservés
- Emprise au sol
- Espaces boisés classés
- Limites séparatives
- Surface hors œuvre nette de plancher
- Voies privées
- Travaux, installations et aménagements
- Annexes accolées ou isolées

ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU..... 55

[NE FIGURE DANS LE PRESENT DOCUMENT QUE LE REGLEMENT DE LA ZONE UA, LES AUTRES CHAPITRES N'ETANT PAS CONCERNES PAR LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.](#)

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Voinsles.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'urbanisme ;

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe n° 8.1 et 8.2 du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, U et en zones naturelles ou non équipées A et N dont les délimitations sont reportées sur le document graphique principal, pièces n° 4.1, 4.2 et 4.3.

Ce document graphique principal fait en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-17 et L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UE, référencée au plan par l'indice UE ;
- la zone UR, référencée au plan par l'indice UR ;
- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX.

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

- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – RAPPEL DE TEXTES

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- 2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

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

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

ARTICLE 7 – GESTION DES COS RESIDUELS

«Extrait Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

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

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

- zone UA : centre ancien du village
- zone UB : zone périphérique à dominante pavillonnaire
- zone UE : zone destinée aux équipements collectifs liés à l'intérêt général
- zone UR : zone liée à l'exploitation de la route nationale 4
- zone UX : zone qui reçoit une activité de transport

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de Voinsles et de ses hameaux. Le tissu est composé de bâtiments à usage d'habitation, d'exploitation agricole. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;
- Les activités, classées ou non, pouvant provoquer des nuisances, par exemple sonores ou olfactives, incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.111.31 et 32 du Code de l'urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

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

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application des articles R. 421-18 à R. 421-25 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions nouvelles nécessaires à une activité artisanale à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 500 m² et à condition qu'elles soient non nuisantes à l'égard de l'environnement actuel ou prévu dans la zone ;
- La réhabilitation du bâti dans le volume existant avec ou sans changement de destination ;
- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation ni à une activité sont limitées à une surface totale de plancher hors œuvre brute de 40 m² au total par unité de propriété.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol éventuellement applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale et que les principales caractéristiques architecturales de la construction soient préservées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucune nouvelle voie privée ne sera autorisée.

Cependant en cas de réhabilitation avec ou sans changement de destination, une construction pourra avoir un accès sur voie privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. De préférence, les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par puits d'infiltration.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires, télécommunication, électricité, doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, la surface minimale exigée d'un terrain sera de 1 000 m².

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- L'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment dans le volume existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
- Les annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité.

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

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles d'habitation devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement si :
 - la construction nouvelle et/ou extension d'habitation est édifiée en continuité ou contiguë à une construction existante ;
 - un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur une

même unité foncière.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

Au-delà de la bande de 20 m, sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant, ainsi que les annexes non affectées à l'habitat ou à l'activité, définies à l'article UA.1, et les piscines, couvertes ou non.

Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les extensions des constructions existantes.

- A l'intersection de deux voies, publiques ou privées, et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les extensions des constructions existantes ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.
- Les annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité.

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

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit en retrait des limites séparatives ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 m, cette distance peut être réduite à 2,50 m en cas de murs aveugles ou si toutefois les baies présentent une superficie totale inférieure à 1 mètre 2 par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 mètre 2.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les façades des constructions existantes implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- L'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment dans le volume existant ;
-
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 6 m.

Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, sont autorisés, la réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
- Les annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 24 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- L'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
- Les annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, faitage ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m de hauteur totale de l'axe du faitage au point du terrain naturel qu'il surplombe, et présenter, exception faite des annexes, un minimum de 2,30 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 m de hauteur totale, mesurée comme ci-dessus.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du point le plus haut du sol naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- La reconstruction après démolition de même qu'en cas d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, dans le volume existant, sans changement de destination ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être perçues du domaine public ou d'une cour commune, situé dans l'environnement immédiat.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes ou plus, comprises entre 40 et 45°.

Toutefois, une toiture à une seule pente de 35° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Si la façade est perpendiculaire à la rue, l'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne.

Les châssis de toit seront intégrés dans le plan de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées affectées ni à de l'habitation ni à une activité, il n'est pas fixé de règle, nombre et inclinaison des pentes.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou d'ardoise.

Il est imposé un minimum de 60/80 tuiles au m², les tuiles de rives ou arêtières sont interdits.

Ce type de tuile peut ne pas être appliqué en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination d'une toiture réalisée, non couverte par de la tuile 60/80 m².

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- L'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée, 20 % de la surface pourra être traité avec des matériaux tels que verre, bois, zinc, etc. ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Pour les annexes isolées définies à l'article UA.1 et les bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité, les toitures peuvent être recouvertes de tuile, bac acier couleur tuile ou bardeau bitumineux.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les menuiseries extérieures, volets et portes, seront peintes à partir de la palette de base jointe en annexe.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges, 20% minimum ;
- carreaux à dominante verticale.

Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales, il pourra être découpé des motifs dans les volets pour animer les façades.

Les volets roulants sont autorisés si le boîtier ou mécanisme est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus et parpaings non enduits est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits respectera le nuancier ci-joint en annexe.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge, la brique flammée est interdite.

Les façades en bois sont autorisées sur 20 % du développé de la façade.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée ;
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public ou d'une cour commune, situé dans l'environnement immédiat sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes, préau, grange, pignon, etc. ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m, éléments de portails non compris, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Lorsque les terrains sont situés en hauteur par rapport au niveau de la chaussée, la clôture sera obligatoirement édifiée à l'alignement et conçue comme mur de soutènement des terres de la parcelle privative.

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

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :

- par un mur, en parpaing enduit ou en pierre apparente rejointoyé, en respectant les préconisations d'enduit ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 m ;
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné ;
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 m de hauteur.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures, en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus non enduits, type brique creuse et parpaing est également interdite.

Il est conseillé de réaliser des murs pleins, en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines, et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

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

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si les rampes d'accès ne sont pas percées de l'environnement immédiat du domaine public, ou en cas de portail plein.

Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L. 123-2-1 du Code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un Prêt Aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de deux places par logement, par ailleurs, il est imposé une place de stationnement visiteur par tranche de deux logements.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé trois places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de planchers hors œuvre nette affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m² de l'activité du restaurant.

Dispositions diverses :

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

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

ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

*

*

*