

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de l'agglomération qui comprend des types d'habitat divers mélangés à des activités de services et industrielles variées. La morphologie du domaine bâti n'est guère susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter que ne se développent des incompatibilités entre les utilisations du sol, tout en conservant la diversification des fonctions.

Cette zone est divisée en quatre secteurs : UBa, UBb, UBc et UBd.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type A et B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du P.O.S., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB du 07 décembre 1994 n° 95, modifié par l'arrêté préfectoral 95 DAB 1 URB n° 62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R. 123.18 (II) du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (19 mai 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le secteur UBa se caractérise par la présence d'un patrimoine important naturel, mais surtout bâti. A ce titre, la commune a tenu à mettre en application sur cette zone tout particulièrement, les dispositions de l'article L. 123-1 qui stipulent en son 7° que les PLU peuvent :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ont été ainsi identifiés (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent POS) des éléments de bâti remarquable.

La zone UB, en secteur UBa, comporte également :

en application de l'article art. L.123.2.a/R.123.2.3°, un périmètre de constructibilité limitée (construction neuve interdite ; seuls sont autorisés : adaptation, changement de destination, réfection ou extension limitées des constructions existantes), dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ces dispositions sont applicables pendant une durée maximum de cinq ans suivant l'approbation du présent document. Elles concernent les terrains en friches situés au Nord de l'avenue Franklin Roosevelt (RN3), entrée de ville à l'Ouest de la commune ; les terrains des silos à grain au Moulin de Condetz au Sud de la Commune. Ces territoires constituent un enjeu fondamental dans la perspective de requalification de friches industrielles.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le POS est rendu public.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.123.1.7° et R 123.18.II.6° 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 sont notamment admises, nonobstant toutefois la prise en compte des prescriptions liées aux risques d'inondation

- Une construction nouvelle faisant suite à la démolition d'un bâtiment qui, de par son implantation et son volume, participe à la qualité et à la continuité du bâti existant :

* devra présenter une implantation identique à ce bâtiment, aussi bien par rapport à l'alignement d'une voie publique ou d'une cour commune, que par rapport aux limites séparatives.

* et pourra ne pas respecter les dispositions des articles UB.5, UB.6, UB.7, UB.8, UB.9, UB.10 du présent règlement.

- La création, l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs d'intérêt général, de bureaux, de services, de commerces, de restauration et d'hôtellerie.

- Les lotissements au sens des articles R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, à usage d'habitation.

- La création, l'extension ou l'aménagement d'établissements artisanaux, l'extension ou l'aménagement d'établissements industriels existants constituant ou non des installations classées au titre de la Loi N° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone, sous les conditions suivantes :

. toutes dispositions devront être prises pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;

. les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative ;

. la surface de plancher hors oeuvre nette n'excédera pas 500 m² toutes activités confondues ;

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.5, UB.6, UB.9 et UB.14 du présent règlement pourront être admis à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort.

- L'aménagement sans extension de surface hors oeuvre nette des constructions existantes non autorisées dans la zone, à condition que soient respectées les mesures d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement fixées par l'autorisation préfectorale délivrée au titre de la Loi N° 76.663 du 19 juillet 1976, que les travaux soient de nature, en tant que de besoin, à améliorer l'aspect des constructions et installations et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

- Les constructions à usage d'entrepôts, si elles sont le complément normal de l'activité existante.

- Les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement pourront être admises à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination détruit par sinistre et d'une surface de plancher hors oeuvre nette équivalente à celle détruite. Le permis de construire doit en outre être demandé dans les formes et conditions fixées par l'article L.332-1, 4ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.O.S., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique ; ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux caractères et vocation de la zone et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les lignes nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Dans le secteur UBa :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié aux plans de zonage et rapport de présentation, en application des articles L.123.1.7 et L.442.2 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

À ce titre notamment la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, d'espaces paysagers, arborés ou boisés, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement.

- *Dans le périmètre de constructibilité limitée (secteur UBa), délimité au plan 3.2 en application de l'article L.123.2.a/R.123.2.3° :*

Les adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes dans la limite de la SMOB existante à la date d'approbation du présent POS, majorée au maximum de 5%.
Le changement de destination à condition qu'il ne s'agisse pas d'une transformation en logements.

ZONES INONDABLES

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique n° 7.2 :

* toute construction est interdite ainsi que toute forme de remblaiement ;

* les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel ; Dans ces mêmes territoires, seront en principe autorisés après déclaration préalable au titre de l'article 7 du décret du 20 octobre 1937 :

* la réalisation d'équipements et voiries d'intérêt public dont l'implantation en zone A dite de grand écoulement est une nécessité, sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur l'écoulement et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire ;

* les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes qui n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux ;

* les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à ne pas aggraver la situation existante.

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique n° 7.2, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes viltaux de

distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire.

Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Les zones inondables sont de deux catégories : A et B
Prescriptions applicables à toutes les zones inondables

- Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

* l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,

* les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

- Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

- Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts
(zone A ou zone B)

- Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

- Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

- Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

* les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

* les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

- * les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- * tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,
- * les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,
- * les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le schéma directeur de la Région Ile de France les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le schéma directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- * l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et également autorisées,
- * les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

ARTICLE UB.2 - 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 :

- l'implantation d'une nouvelle activité industrielle ;
- les constructions à usage agricole ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées et de maisons mobiles au sens des articles R 443.4 et R 443.5 du Code de l'Urbanisme ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les constructions ou aménagements de constructions existantes entraînant directement ou indirectement une nuisance ou une pollution nocturne (en particulier : dancing, discothèque, maisons de jeux).

- Dans le périmètre de constructibilité limitée (secteur UBa), délimité au plan 3.2 en application de l'article L.123.2.a/R.123.2.3° :

Toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 1. Cette interdiction n'est toutefois applicable que pour une durée limitée à cinq ans suivant l'approbation du présent PLU ; elle cesserait également d'être applicable si un projet d'aménagement global du périmètre considéré était approuvé par la commune.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès pourra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fera par l'intermédiaire d'un passage en appendice, celui-ci devra avoir au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise, avoir moins de 50 mètres de longueur et desservir au plus 1 logement.

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :

Voie desservant 2 logements au maximum

- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 3,50 m,
- avoir moins de 50 mètres de longueur.

Voie desservant 3 ou 4 logements

- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres,
- avoir moins de 50 mètres de longueur.

Voie desservant plus de 4 logements ou ayant plus de 50 mètres de longueur

- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures, ou avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée à sens unique de circulation.

Ces voies devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. Un schéma de circulation devra prévoir un aménagement cohérent avec l'urbanisation existante et future.

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible par une voie dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il sera nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (8 x 4 m), en sur-largeur des chemins de circulation, à proximité immédiate de l'appareil pour en permettre l'utilisation par les engins pompes des Services de Sécurité.

Par ailleurs, le long du Chemin Rural dit de la rue d'Hugny, tout accès est interdit.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Ce branchement est soumis à autorisation du service compétent.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

Ce branchement est soumis à autorisation du service compétent. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les eaux résiduaires industrielles ne sont pas raccordables au réseau collectif, au sens de l'article L 33 du Code de la Santé Publique (cf. circulaire interministérielle du 12 décembre 1978 concernant l'analyse et le commentaire du décret du 24 octobre 1967) sans être soumises à des conditions particulières et, notamment, à un pré-traitement.

En effet, l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la Collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, le branchement à ce réseau collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, après autorisation du service compétent qui pourra le soumettre à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement. Pour les collectifs, ensembles de logements ou les lotissements, le branchement à un réseau collectif est obligatoire.

3 - Electricité - Téléphone et divers :

Sauf impossibilités techniques, les réseaux électriques, téléphoniques et divers intérieurs à l'opération seront enterrés, les travaux de génie civil étant à la charge du pétitionnaire. Pour les collectifs, ensembles de logements ou les lotissements, le branchement à un réseau collectif est obligatoire.

4 - Protection incendie :

Toute construction ou installation nouvelle qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions de l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit :

- être de forme régulière ;
- présenter une superficie (hors lotissement) au moins égale à :
300 m² en secteur UBa
400 m² en secteur UBb
500 m² en secteur UBc
700 m² en secteur UBd.

- présenter des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des retraits et marges de reculement s'il en existe (art. UB.6 et UB.7) un rectangle de :

- 6 x 8 m en secteur UBa
- 8 x 10 m en secteur UBb
- 8 x 13 m en secteur UBc -
- 8 x 16 m en secteur UBd

la plus grande dimension de ce rectangle devant être parallèle à la ligne principale de faitage (cf. art. UB.11).

A l'intérieur des lotissements, la superficie des lots créés ne devra pas être inférieure à :

- 400 m² en secteur UBa
- 500 m² en secteur UBb
- 700 m² en secteur UBc -
- 900 m² en secteur UBd

Les règles énoncées dans cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'intérêt général ;
- aux aménagements et extensions, accolés ou non, des constructions existantes.
- à la reconstruction après sinistre dans les conditions définies à l'article UB.1.

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes, aussi bien par rapport aux emprises publiques que par rapport aux voies publiques ou privées :

- implantation soit à l'alignement des voies de desserte, soit en observant un retrait au moins égal à :

- 2,5 mètres en secteurs UBa et UBb
- 5 mètres en secteurs UBc et UBd.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits. Seuls peuvent être autorisés les auvents ou tout embellissement architectural suivant la législation en vigueur.

NOTA : Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction après démolition de même que les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UB.1,
- la reconstruction après sinistre dans les conditions définies à l'article UB.1.

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

1 - Principe

1.1 - Par rapport aux limites séparatives latérales de propriété :

- les constructions nouvelles seront implantées indifféremment d'une limite séparative à l'autre, ou en retrait d'une ou de ces deux limites en respectant les marges de reculement définies ci-dessous.

1.2 - Par rapport aux autres limites séparatives de propriété :

- les constructions nouvelles seront implantées indifféremment en limite ou en retrait en respectant les marges de reculement définies ci-dessous.

2 - Marges de reculement

2.1 - Pour les limites séparatives latérales :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette marge pourra être réduite au quart de cette même hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

2.2 - Pour les autres limites séparatives :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

NOTA : 1) Les parties de construction implantées en limite de propriété ne doivent comporter aucune ouverture (murs aveugles).

2) En cas de marge de reculement imposée et lorsque la construction à édifier possède plusieurs façades de hauteurs différentes, chacune de ces façades doit répondre à cette marge de reculement.

3) Pour l'application de cet article, la hauteur de façade est celle définie à l'article UB.10.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- 8 m si l'une des façades comporte une ou plusieurs baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 m ;

- 4 m si les façades sont aveugles ou ne comportent que des jours secondaires. Cette distance peut être ramenée à 2,50 m lorsque la construction à édifier est une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité et que sa hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout de toiture.

S'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, leur nombre est limité à deux.

Pour l'application de cet article, la hauteur de façade est celle définie à l'article UB.10.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 80 % de la superficie de la propriété en secteur UBa ;
- 50 % " " en secteur UBb ;
- 40 % " " en secteur UBc ;
- 30 % " " en secteur UBd.

$$2623 \text{ m}^2 \times 40\% = 1049 \text{ m}^2$$

NOTA : Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS1 - Niveaux

Pour toutes constructions nouvelles, le nombre de niveaux, y compris combles aménagés, aménageables ou enovés à l'ancienneté ne doit pas excéder :

- 4, soit R + 2 + combles en secteur UBa ;
- 3, soit R + 1 + combles en secteur UBb ;
- 2, soit R + 1 ou R + combles en secteurs UBc et UBd.

2 - Hauteurs

Pour toutes constructions nouvelles les hauteurs ne doivent pas excéder celles figurant au tableau ci-après :

Zone	Hauteur de façade	Hauteur totale
UBa	10 m	14 m
UBb	7 m	11 m
UBc et UBd	6 m	10 m

3 - Définitions

a) la hauteur de façade mesure la dimension verticale du mur de cette façade prise depuis le niveau du plancher du rez de chaussée jusqu'à l'acrotère (ou égout) du bâtiment.

b) la hauteur totale mesure la dimension verticale de la construction depuis le niveau du plancher du rez de chaussée jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indications contraires).

4 - Application

Le niveau du rez de chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 0.80 mètre par rapport au niveau moyen du sol naturel ; cette règle pourra cependant ne pas s'appliquer :

- . lorsque les prescriptions nécessaires en zones inondables imposent une surélévation du rez de chaussée supérieure à 0.80 mètre depuis le niveau moyen du sol naturel.
- . lorsque le niveau de la voie de desserte est supérieur au niveau moyen du sol naturel du terrain d'assiette de la construction.

En cas de terrain en pente, le terrain naturel moyen est défini par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente.

NOTA : ne sont pas soumis à ces règles de niveaux et de hauteurs :

- les rénovations de bâtiments existants ;
- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- la reconstruction après sinistre dans les conditions définies à l'article UB.1.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments répertoriés comme éléments de paysage identifiés par le présent document et préservés au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993 (Article L. 123-1/7° du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, pour les « éléments de paysage bâtis identifiés »

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent document ne sera autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent POS, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect original du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent article concernant les « éléments de paysage bâtis identifiés », en matière de toiture, façades et clôtures; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment -ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins), etc.

La démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité sera autorisée, notamment si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).

La construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité sera autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Les interventions sur les toitures respecteront les matériaux et les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.)

La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, appareillage et jointement de pierre meulière) pourra être exigée.

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou de plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° ; ces toitures seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise.

Les annexes isolées d'une hauteur totale n'exécédant pas 3 mètres pourront être couvertes par une toiture terrasse ou par une toiture à un ou deux versants de faible pente avec, dans ces cas, des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Si ces constructions ne sont pas implantées en limite séparative de propriété, les toitures pourront comporter des débords en pignon n'excédant pas 0,30 m par rapport au nu de ce mur pignon.

Pour les constructions édifiées à l'alignement, ou pour la construction principale implantée le plus près de cet alignement lorsqu'il n'existe pas de construction principale implantée à l'alignement, la ligne principale de faîtage sera soit parallèle à l'alignement de la voie de desserte, soit perpendiculaire à l'une des limites séparatives latérales de propriété, en fonction de l'implantation des constructions voisines.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en pignon, soit par les ouvertures suivantes, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture :

- . lucarnes à croupe ou à capucine ;
- . ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants.

NOTA - les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Pour les matériaux de parement ou ravalement, les couleurs foncées sont interdites.

3 - Clôtures

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

Elles devront comporter une similitude de hauteur pour la façade et les limites séparatives, et constituer des ensembles composés de préférence :

- de mur en maçonnerie pleine à l'exception de plaque béton ou mur préfabriqué ;
- de muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté de grillage, barreaudages, lisses horizontales, d'éléments en bois menuisés ;
- de grillage, de haies vives.

Les piliers, pieux ou montants verticaux intermédiaires devront être de proportions discrètes.

Sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'existant, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres; par ailleurs, cette règle pourra ne pas être appliquée pour la construction d'un porche d'entrée.

En cas de réalisation sur la propriété d'une installation classée ou non, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelque nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera comprise entre 1,50 et 2 mètres, et sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique N° 7.2, les clôtures devront respecter les dispositions de l'article UB.1.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, artisanal ou industriel pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées. Cependant, en zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe, enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

En cas de construction de collectif ou de réhabilitation d'immeuble, il sera réalisé un local d'une surface suffisante destiné au rangement de contenants des divers déchets.

Les façades présentant une longueur de plus de 12 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Tout panneau publicitaire, en dehors des panneaux d'affichage communaux, est soumis à autorisation.

Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée :

- a) aux équipements collectifs d'intérêt général
- b) en cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante,
- c) s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, traditionnelle briarde ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.),
- d) aux constructions avec une toiture à quatre pentes si le projet présente un intérêt architectural particulier.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement et l'évolution des véhicules de toute nature (VL, PL, cars, etc.) correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, au titre des VL, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, selon les normes et nombre fixés aux paragraphes 2 et 3 ci-après du présent article.

2 - Normes

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres

et, dans une aire collective, avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) 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'habitat collectif

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec un minimum de 1,5 place par logement.

Les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) seront comptés à part pour une surface hors oeuvre nette forfaitaire de 50 m², et il sera exigé 1 place de stationnement pour chacun d'eux.

Les aires de stationnement couvertes nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitat individuel

Une place de stationnement couverte doit être aménagée par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Construction à usage commercial, de bureaux, de services et restaurant

Aucune place de stationnement ne sera exigée si la construction présente une surface hors oeuvre nette inférieure à 300 m².

Si la surface hors oeuvre nette excède 300 m², il sera créé une place de stationnement par tranche ou fraction de tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt

Le nombre de places de stationnement sera fixé par tranches cumulées en fonction de la surface hors oeuvre nette totale (SHON) de la construction affectée à l'usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.

Il sera créé :

- pour les 500 premiers m² de SHON : 1 place par tranche ou fraction de tranche de 40 m² de SHON ;
- pour les m² de SHON compris entre 501 et 1000 : 1 place par tranche ou fraction de tranche de 60 m² de SHON ;
- pour les m² de SHON au delà de 1001 : 1 place par tranche ou fraction de tranche de 100 m² de SHON.

Hôtels, salles de spectacles, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 m² de salle de spectacle, etc.,

Hôpitaux, cliniques

Il sera créé, y compris les places nécessaires au parc propre à l'établissement, 1 place de stationnement par lit.

Ce chiffre peut être ramené à ½ place par lit si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes, ou s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

Établissements d'enseignement

Il sera créé 1,3 place de stationnement par classe maternelle ou primaire.

Pour les établissements de second degré, le nombre est porté à 2 par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

NOTA - Dans l'ensemble de la zone :

1 - Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

2 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le pétitionnaire pourra, pour les places de stationnement qui lui font défaut :

- soit être autorisé à les réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction nouvelle, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;

- soit justifier de l'application des dispositions de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Terrains boisés non classés

Les terrains boisés non classés figurant au plan sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Les abatages d'arbres seront limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations des constructions.

3 - Obligation de planter

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements.

Le retrait prévu à l'article UB.6 du présent règlement sera traité en espace d'agrément.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement seront plantés.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements ou dans les lotissements comportant plus de 10 lots, une superficie au moins égale à 5 % de celle du terrain d'assiette de l'opération, sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) applicables à chacun des secteurs de la zone sont les suivants :

1,00 en secteur UBa
0,50 en secteur UBb
0,40 en secteur UBc
0,35 en secteur UBd.

Le C.O.S. fixé ci-dessus peut être porté à :

1,50 en secteur UBa
0,80 en secteur UBb
0,50 en secteurs UBc et UBd

pour les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de constructions mixtes ; dans ce dernier cas, la SHON afférente aux logements ne peut pas excéder 65 % de la SHON de l'ensemble du projet.

Par ailleurs, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 27.09.2011, le COS applicable en secteur UBa, UBb, UBc et UBd peut être majoré de 15 % pour les extensions ou constructions justifiant de critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UB.15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement des C.O.S. fixés à l'article précédent pourra être autorisé :

-sur les propriétés situées à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une même voie, ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres, lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible la réalisation d'une surface de plancher hors œuvre nette supérieure à celle obtenue par le coefficient. Dans ce cas, la surface maximale de plancher hors œuvre nette qui peut être construite est celle qui résulte de l'application de ces règles.