

Ville du Raincy

Règlement du POS

mise à jour décembre 2009

DISPOSITIONS GENERALES _____ **2**

TITRE I _____ **2**

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan d'occupation des sols _____ 3

Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols _____ 3

Article 3 : Division du territoire en zones _____ 3

Article 4 : Adaptations mineures _____ 4

Article 5 : Le règlement _____ 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____ **5**

TITRE II _____ **5**

DISPOSITIONS GENERALES _____ **2**

TITRE I _____ **2**

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan d'occupation des sols _____ 3

Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols _____ 3

Article 3 : Division du territoire en zones _____ 3

Article 4 : Adaptations mineures _____ 4

Article 5 : Le règlement _____ 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____ **5**

TITRE II _____ **5**

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I

Le règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan d'occupation des sols

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains

3- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions découlant de législations instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

Article 3 : Division du territoire en zones

LES ZONES URBAINES

Le territoire couvert par le P.O.S. est divisé en zones urbaines - U - délimitées au plan par des pointillés. Les zones comprennent des secteurs délimités au P.O.S. de la même façon. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

Zone UA : Zone centrale à caractère continu à dominante d'habitat et de commerce édifiés principalement à l'alignement. Cette zone comporte sept secteurs UA, UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf et UAg.

Zone UB : Zone d'habitations collectives discontinues situées avenue Thiers.

Zone UE : Zone d'habitat pavillonnaire et de petits immeubles collectifs à caractère discontinu.

Zone UT : Zone à usage de transport ferroviaire et routière et d'équipement public. Cette zone comprend un secteur UTa.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce Plan D'occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement et conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, et sous réserve des règles relatives aux constructions existantes, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Le règlement

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend 3 sections et 15 articles :

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S)
- Article 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Article 6 : Dispositions applicables aux équipements d'Intérêt Collectif

Les équipements d'intérêt général de petite dimension, de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc..., ou tout autre poste d'équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de la zone où ils se situent.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone assurant une fonction de centre multifonctionnel (habitat, commerces, services, bureaux). La zone UA comprend 7 secteurs : UA, UAa, UAb, UAc (secteur à vocation principale de logements et de commerces), UAd (secteur mixte comprenant des équipements publics, des commerces et logements), dont les caractéristiques s'identifient par des règles de hauteur et de densité différentes, UAe dont une partie des prescriptions est définie graphiquement, UAf (secteur du commissariat), et UAg secteur à vocation principale de logements.

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

ARTICLE UA1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Le commerce et l'artisanat,
- Les bureaux et les services,
- L'hébergement hôtelier,
- Les équipements collectifs et leurs annexes techniques.

Sont admis sous conditions :

- Les surélévations extensions et aménagement des constructions existantes dans le respect des règles définies, ci-après.
- Les chaufferies et installations de climatisation à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone,
- Les garages, les ateliers de réparation, les stations services et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que des nuisances.
- Les créations, les modifications et les extensions d'installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à la condition que ces installations ne présentent aucun danger ou inconvénient grave pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- A l'intérieur du périmètre de risques dus aux anciennes carrières, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet d'un avis d'un bureau spécialisé (Arrêté préfectoral du 21 mars 1986 modifié en avril 1995).
- **Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux**
Pour répondre au déficit de logement social, tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au projet au moins 20% de logement locatif social pour tout programme inférieur ou égal à 10 logements et 25% pour tout programme supérieur à 10 logements. Ces logements devront avoir une typologie variée pour répondre aux besoins de la population.

ARTICLE UA2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées soumises à autorisation avec établissement de servitude d'utilité publique.
- Les modifications et les extensions d'installations classées existantes qui conduiraient à leur classement en installations soumises à autorisation avec établissement de servitudes d'utilité publique.
- L'implantation et l'extension des établissements et installations classés ou non qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'implantation des installations classées au titre de la protection de l'environnement qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, ainsi que les entreprises de cassage de voitures.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction in situ ou l'aménagement paysager des espaces libres et le stockage des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes.
- Les constructions provisoires légères ou mobiles sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et particulier dans les conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

1. - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

Les accès de chaque propriété auront une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de création ou de modification d'entrée charretière, le pétitionnaire devra rechercher un emplacement qui n'oblige pas à déplacer le mobilier urbain existant.

2. - VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasse privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 20 logements, leur largeur minimale sera de 8 mètres à l'exception des secteurs UAd et UAe pour lesquels une largeur minimale de 3,00 m est admise. Pour le secteur UAg, la largeur des voies desservant plus de 20 logements sera d'au moins 5 m.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peuvent excéder 50m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

« Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent POS et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement des participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code l'Urbanisme».

4.2. - Assainissement

a/ - eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel et autonome est autorisé à la charge du constructeur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Toutes précautions doivent être prises pour que des installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

b/ - eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle sur un terrain, conformément à la norme établie par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement, l'écoulement maximum des eaux doit correspondre à 10 l/s/ha. Pour un stockage unique, un volume d'environ 46m³ sera nécessaire. Cependant toute autre technique de ralentissement (ruissellement de surface) d'infiltration suivant la nature du terrain (puits ou tranchées drainantes), d'aménagements d'espaces verts avec par exemple la création de fossé ou de noue, bassin paysagé,...., de stockage ponctuel (toitures terrasses, zones inondables) peut être mise en œuvre en fonction de l'opportunité de l'aménagement du projet.

Le pétitionnaire doit faire parvenir le plan d'assainissement du projet comprenant notamment le plan de principe du ou des dispositifs de retenue en eau pluviale ainsi que les éléments techniques du système de régulation choisi pour respecter le débit de rejet imposé.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3. - Electricité - Téléphone - Câbles

Pour tout raccordement du domaine privé au domaine public, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. - Déchets urbains

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,40m² par logement. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles. Ces locaux auront une surface minimum de 4 m².

ARTICLE UA5... CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1.- Toutes les parcelles existantes avant la date d'approbation de la présente modification du P.O.S. sont constructibles à condition de respecter les règles du P.O.S, y compris les règles du présent article.

5.2. - Secteurs UAe, UAf et UAg: il n'est pas fixé de règles.

5.3. - Division d'un terrain non bâti :

- Dans les secteurs UA, UAb et UAd, les terrains non construits et résultant d'une division foncière doivent avoir une surface au moins égale à 400 m² et doivent pouvoir y inscrire un carré de 12m x 12m.
- Dans le secteur UAa, les terrains non construits et résultant d'une division foncière doivent avoir une surface au moins égale à 600 m² et doivent pouvoir y inscrire un carré de 12 m x 12m.
- Dans le secteur UAc, les terrains non construits résultant d'une division foncière ne sont constructibles que s'ils permettent d'y inscrire un carré de 16m x 16m, la superficie étant au moins égale à 800 m².

5.4. - Division d'un terrain bâti :

Si le terrain d'origine supporte une ou plusieurs constructions, chacune des parcelles bâties devra après division avoir une surface minimale de :

- 400 m² dans les secteurs UA, UAb, et UAd,
- 600m² dans le secteur UAa,
- 800 m² dans le secteur UAc.

5.5. - Dans le secteur UA, il ne peut être réalisé que trois constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services par unité foncière.

- Dans les secteurs UAa et UAb, il ne peut être réalisé que deux constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services par unité foncière.

- Dans le secteur UAc, il ne peut être réalisé qu'une construction à usage d'habitation, de commerces ou de services par unité foncière inférieure ou égale à 1.600m². Au-delà de 1600m² de surface de terrain, il sera autorisé une construction supplémentaire par tranche de 1600m² de terrain.

5.6. - Ne sont pas prises en compte dans la surface du terrain, les superficies affectées à des voies d'accès privées.

ARTICLE UA6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. - Les constructions respecteront les alignements obligatoires ou les marges de recul définies au plan.

L'alignement obligatoire n'est imposé qu'aux trois premiers niveaux (R+2). Toutefois, des décrochés ponctuels sont autorisés sur ces niveaux s'ils participent à l'animation architecturale de la façade.

6.1.1. - Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions pourront s'implanter à l'alignement sur une longueur de façade de 5 mètres pour masquer le pignon d'un immeuble voisin.

Au-delà, la construction respectera les marges de reculement définies au 6.2.

6.1.2. - Dans le secteur UAc, le nu des façades de toute construction doit être édifié à 5m de l'alignement des voies existantes.

6.1.3. - Dans le secteur UAf, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

6.2. - Si aucune indication ne figure au plan, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 1 mètre minimum et 5 mètres maximum de l'alignement.

6.3. - Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

6.4. - Saillies et encorbellements au-dessus des voies publiques.

Les éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrement, pilastres et nervures sont autorisés avec une saillie au plus égale à 0,20 m. Cette saillie peut être portée à 0,30 m pour les appuis de fenêtres et pour les bandeaux situés au-dessus du plancher haut du premier étage.

Cette saillie peut être portée à 0,80 m pour les balcons situés à partir du 2ème étage.

6.5. - La distance horizontale mesurée perpendiculairement à l'alignement, entre tout point de la construction et le point de l'alignement opposé ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans excéder la hauteur maximum fixée à l'article UA10 ci-après. Pour le secteur UAe, l'implantation des constructions par rapport aux voies est indiquée au document graphique.

6.5.1 Secteur UAg :- Pour les voies publiques d'une largeur inférieure à 6.50m, la hauteur des bâtiments sera égale au prospect P augmenté d'une hauteur de 3.00m suivant le dessin du gabarit présenté à l'article UA10. Au-dessus de cette verticale de 3.00m, le gabarit se poursuivra par une ligne de pente 1/1 jusqu'à la hauteur maximale fixée à l'article UA10.

6.6. - A l'angle de deux rues, pour les secteurs UA, UAa, UAb, UAc et UAe, les constructions doivent présenter un pan coupé de 2,50 m de côté.

ARTICLE UA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. - Cet article s'applique aux secteurs UA, UAa, UAb et UAc.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction (balcons et terrasses compris), comportant des baies principales telles que définies en annexe au règlement et les limites séparatives, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points ($H \leq L$) avec un minimum de 6m. Cette distance est réduite à 4m dans le secteur UAd.

Lorsque la façade du bâtiment n'est pas percée de baies principales telles que définies en annexe au règlement, la distance entre la construction et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade ($H \leq 2L$) sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.2. - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- Dans les secteurs UA, UAb et UAd, l'implantation est autorisée des deux côtés sur une profondeur maximum de 20m par rapport à la marge de recul ou à l'alignement définis à l'article 6 hormis pour les rez-de-chaussée commerciaux pour lesquels la profondeur des constructions n'est pas limitée.
- Dans le secteur UAd, les équipements publics pourront s'implanter des deux côtés quelle que soit leur profondeur.
- Dans le secteur UAa, l'implantation des constructions est autorisée des deux côtés des limites latérales sur une profondeur de 20m en rez-de-chaussée et 17 m à partir du 1^{er} étage par rapport à la marge de recul à l'exception des limites latérales mitoyennes à la zone UE pour lesquelles il est fait application des règles édictées au 7.1.
- Lorsqu'un alignement obligatoire des constructions par rapport au domaine public figure au document graphique
- Pour les terrains situés en limite d'une parcelle frappée par un alignement obligatoire, la construction est possible sur cette limite séparative.
- Pour les terrains comportant une construction mitoyenne à usage d'habitation en bon état, la construction est possible en adossement à cette construction sans dépasser les limites et la hauteur du mur mitoyen.
Cette implantation est autorisée d'un seul côté.
- Pour les constructions n'excédant pas 3 m. de hauteur et sans excéder 35% de la longueur totale des limites séparatives représentant l'unité foncière du terrain dans les secteurs UA, UAa, Uab, UAd et 20% dans le secteur UAc.
- Pour les parcelles à l'angle de 2 voies, une des limites constituant l'alignement par rapport à la voie est compté comme une limite séparative.
- Pour les terrains comportant une construction existante implantée en limite séparative, le prolongement du bâti sur cette limite est autorisé.

7.3. - Secteur UAe : les constructions au-dessus du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres d'emprise constructible définis au document graphique :

- sur limite séparative
- ou en retrait de ces emprises dans le respect des dispositions du document graphique
- en superstructure, des saillies à l'extérieur de ces emprises sont autorisées sur le domaine public et le domaine privé dans le respect des dispositions de l'article UA 6.4.

7.4 Secteur UAg : les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement entre tout point de la façade et la limite séparative sera égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H < L$) avec un minimum de 8m pour les façades comportant des baies principales et $H \leq 2L$ avec un minimum de 4m dans le cas de mur aveugle. La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment.

7.5. - Les équipements d'intérêt général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE UA8...

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. - Secteur UAe : la construction de bâtiments non contigus à l'intérieur du secteur UAe est interdite.

8.2. - Cet article s'applique aux secteurs UA, UAa, UAb et UAc.

8.2.1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percé de baies principales telles que définies en annexe au règlement, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m.

8.2.2. Si l'une des constructions est à usage d'annexe d'habitation (garage, buanderies) n'excédant pas 3m de hauteur, la distance minimum est fixée à 4 m quelle que soit la hauteur des autres constructions.

8.2.3. Construction à usage d'habitation, de commerces ou de services dans le secteur UA.

Il ne peut être réalisé que trois constructions par unité foncière.

8.2.4 Construction à usage d'habitation, de commerces ou de services dans les secteurs UAa et UAb.

Il ne peut être réalisé que deux constructions par unité foncière.

8.2.5. Construction à usage d'habitation, de commerces ou de services dans le secteur UAc.

Il ne peut être réalisé qu'une construction par unité foncière inférieure ou égale à 1.600m².

Au-delà de 1600m² de surface de terrain, il sera autorisé une construction supplémentaire par tranche de 1.600m² de terrain.

8.3. - Cet article s'applique au secteur UAd.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée diminuée de 3m ($L = H - 3$). Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4m.

8.4. Secteur UAf et UAg : Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA9... EMPRISE AU SOL

- 9.1 -** Secteur UAe : l'emprise au sol résulte des dispositions figurant au document graphique. En superstructure, des saillies à l'extérieur de ces emprises sont autorisées sur le domaine public et le domaine privé dans le respect des dispositions de l'article UA 6.4.
- 9.2 -** Dans les secteurs UA, UAa, UAb, UAd pour les parcelles affectées par la règle du gabarit : Avenue de la Résistance, rond-point Thiers et place Charles de Gaulle.
- Sur une profondeur de 20 m à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement, aucune limitation d'emprise au sol ne sera imposée.
 - Au-delà de la profondeur de 20 m à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement, les surfaces bâties ne peuvent excéder 60 % de la superficie du terrain concerné.
 - Sur les parcelles situées en angle de rue, l'emprise au sol ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle.
 - Pour les constructions affectées aux commerces, aux bureaux et au stationnement couvert, l'emprise au sol n'est pas limitée y compris pour les parcelles situées en angle de rue.
- 9.3 -** Dans les secteurs UA, UAa, UAb et UAd, pour les parcelles non affectées par la règle du gabarit l'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle. Pour les constructions affectées aux commerces, l'emprise au sol n'est pas limitée.
- 9.4 -** Dans le secteur UAc, l'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.
- 9.5 -** Dans les secteurs UAf et UAg, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.
- 9.6 -** Les équipements d'intérêt général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE UA10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation) ne pourront dépasser de plus d'1,50 mètre la hauteur plafond définie au 10.1 et 10.2 pour permettre d'intégrer ces locaux techniques en toiture.

Toutefois, lorsque la voie est en pente, la côte moyenne du terrain naturel est prise comme référence, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.1. - En zone UA,

- a/-** Sur les voies affectées par la règle du gabarit, le long de l'avenue de la Résistance, du rond-point Thiers et de la place Charles de Gaulle, sur une profondeur de 20 m à compter de l'alignement, la hauteur totale maximum des constructions est de $R + 5$ et 18 m. Le gabarit enveloppe de ces constructions sur rue est défini comme suit:
- une verticale de hauteur $h = 15$ mètres dressée à l'aplomb de l'alignement des constructions, soit $R+4$.
 - une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontal) élevée au sommet de la verticale de hauteur h et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet.

Il pourra être admis un dépassement d'1,50 mètre de la hauteur totale admise soit 19,50 mètres s'il est lié à l'occupation d'un commerce en rez-de-chaussée nécessitant une hauteur sous plafond plus importante.

- b/** Au-delà de la bande définie ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder $R + 2 + C$ et 13m au faîtage.

- c/** - Sur les autres voies, la hauteur sera limitée à 18m au faîtage et $R + 5$.

10.2. - Dans le secteur UAa, la hauteur est limitée à $R + 2 + C$ et 13 mètres au faîtage.

10.3. - Dans le secteur UAb, la hauteur est limitée à $R + 3 + C$ et 15 m au faîtage.
Dans le cas d'une deuxième construction à usage d'habitation, de commerce ou de service situé en second rang sur la parcelle, la hauteur de celle-ci est limitée à $R+2+C$ et 13m.

10.4 - Dans le secteur UAc, la hauteur des constructions est limitée à $R + 2 + C$ et 13m au faîtage.

10.5. - Dans le secteur UAd, pour les parcelles non affectées par la règle du gabarit, la hauteur est limitée à $R+2+C$ et 13 m au faîtage.

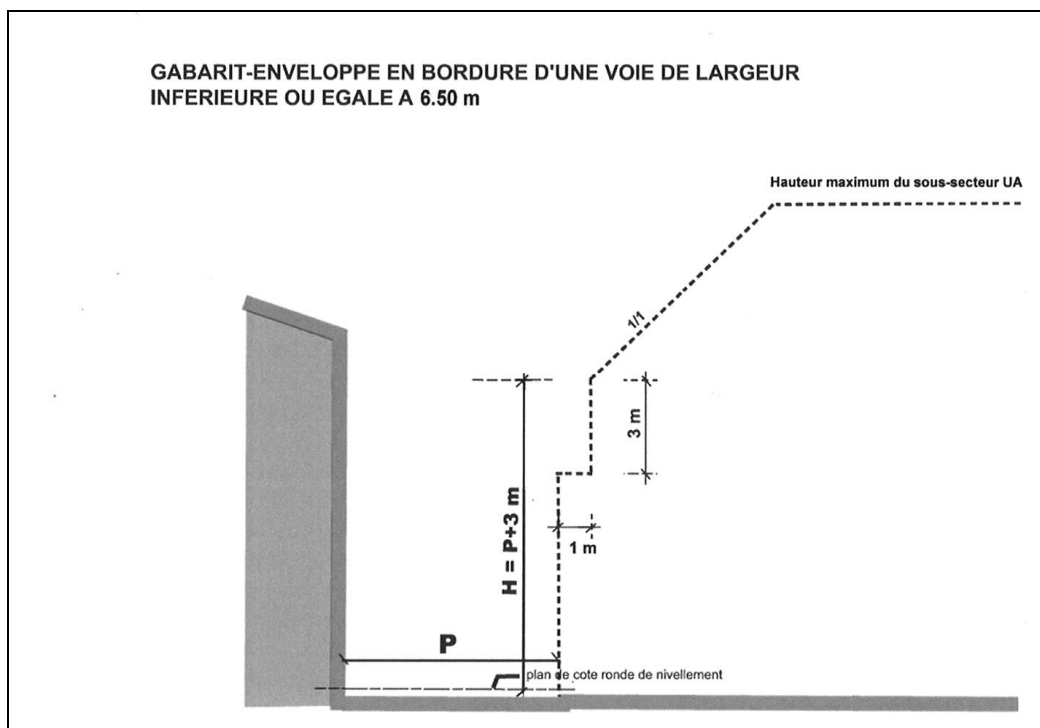
10.6. - Dans le secteur UAe, la hauteur maximale des constructions est indiquée au plan.

10.7. - Dans le secteur UAf, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15m au faîtage et $R+2+C$.

10.8 Dans le secteur UAq, la hauteur maximale des constructions est limitée à 13m au faîtage et $R+2+C$.

En limite de la zone UA et UE et sur une profondeur de 15 m, la hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau 0 de l'allée Chatrian. Au-delà des 15m, la hauteur des constructions est calculée par rapport au terrain naturel, terrain d'assiette des futures constructions.

Pour les voies publiques d'une largeur inférieure à 6.50m, le gabarit est défini comme suit :



ARTICLE UA11... ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Dispositions générales

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect de l'article R111.21 du code de l'urbanisme.

Ces règles trouvent leur fondement dans le document « volet paysager » en annexe 1 du P.O.S. et plus particulièrement dans le chapitre « Patrimoine architectural ».

Les mouvements de terre créant un relief artificiel conséquent susceptibles de dénaturer l'environnement paysager sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

11.2 - Aspect extérieur des constructions

L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même les annexes ou dépendances (abri de jardin,...) devront être en harmonie avec l'existant.

Les éléments techniques (cages d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée,...) devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Les murs des constructions doivent être réalisés avec des matériaux analogues à la pierre de taille, moellon pelliculaire, pierre reconstituée, brique de parement ou seront revêtus d'un enduit teinté dans la masse, de préférence de ton pierre et réalisé avec des agrégats naturels. Mise à part quelques éléments de modénature, le béton des façades devra être traité.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux analogues aux carreaux de plâtre, briques creuses, etc. est interdit, ainsi que les imitations telles que faux bois, fausse pierre, etc.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres,...) est interdite sauf condition particulière de dégradation.

- Le traitement systématique de balcons filants à tous les étages de la construction est interdit.
- Les matériaux des gardes-corps des balcons ne peuvent être réalisés en matériaux analogues au bois, verre semi-réfléchissant, verre fumé, plastique, aluminium ou acier galvanisé.
- Les constructions situées à l'angle des voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier marquant sa situation.
- Les menuiseries ne devront pas être situées au nu de la façade mais en retrait de celle-ci.
- Les fenêtres devront être plus hautes que larges.
- Les fenêtres et volets seront peints et ne comporteront pas de vernis incolore. Ils ne resteront pas en bois naturel.

11.3. - Toitures

Les toitures à deux ou plusieurs pentes pourront être imposées, et avec des matériaux analogues à :

- l'ardoise naturelle
- aux tuiles plates traditionnelles
- aux tuiles mécaniques petit moule
- au cuivre
- au zinc prépatiné couleur plomb ou couleur quartz.

Les châssis ouvrant en toiture devront avoir des proportions en rapport avec la toiture sur laquelle ils sont installés.

Ils seront positionnés dans le sens de la pente de la toiture.

Ils devront être au nu de la toiture, et ne pas dépasser de celle-ci.

Un soin particulier sera apporté pour l'implantation des antennes téléphoniques. Au besoin, celles-ci seront intégrées dans de fausses cheminées en polyester.

Les panneaux solaires devront être installés de façon à ne présenter aucune gêne visuelle depuis la rue.

Les couvertures spécifiques d'autres régions (notamment de type chaume, de type tuile canal,...) sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux analogues à la tôle ou plastique ondulé, plaques d'amiantes, et bardeaux d'asphalte.

- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des constructions d'équipements publics ou privés où elles sont autorisées.

- Les toitures terrasses accessibles sont autorisées avenue de la Résistance ; le dernier étage devant alors être situé en retrait de l'alignement sur rue.
- Toutefois, des parties de construction représentant 30 % au maximum de l'emprise au sol de la construction pourront être traitées en terrasse. Les terrasses ou loggias situées au dernier étage devront être intégrées dans la toiture et seront également limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction.
- Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne pourront pas être situées en surplomb de la façade. La couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade et/ou de la toiture.

11.4. - Toute construction légère ou mobile (notamment de type chalet ou bungalow), toute construction provisoire, sont interdites.

11.5. - Les compteurs EDF - GDF devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures (mur bahut) ou dans les constructions.
Les transformateurs EDF seront intégrés à la construction.

11.6. - La parcelle caractéristique du centre ville est de forme étroite et profonde. Ce découpage "en lanière" crée sur l'espace public un rythme serré et régulier des immeubles.

Afin de conserver cette entité et particularité de l'image du centre-ville, le traitement architectural des façades doit être différent par trame de 12 m maximum.

Les rideaux métalliques seront impérativement peints, ainsi que le coffre qui ne dépassera pas du nu de la façade.

11.7. - Façade commerciale

- Les façades commerciales devront être individualisées par immeuble, même s'il s'agit d'un seul commerce pour plusieurs immeubles.
- Les grandes façades bandeaux unifiant les rez-de-chaussée sont interdites.
- Cette obligation vaut tant pour les créations de devantures commerciales que pour les travaux de rénovation. Chaque devanture devra être traitée en tenant compte du caractère de l'immeuble dont elle constitue le rez-de-chaussée et de façon à ménager ou à affirmer ce caractère.
- L'aménagement de la façade commerciale, coffre sur l'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers, ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau (sauf en ce qui concerne les enseignes drapeau).

11.8. - Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

- 11.8.1.** Dans le cas où la marge de recul définie à l'article 6.2 est égale à 1 m, la clôture sera constituée d'un soubassement avec façon de pente dont la hauteur est limitée à 15 cm. Ce dernier sera surmonté d'une grille dont la hauteur et les caractéristiques sont définies au 11.8.2.
- 11.8.2.** Dans le cas où la marge de recul définie à l'article 6.2 est supérieure à 1 m, la clôture sera constituée d'un mur-bahut surmonté d'une grille à claire-voie implantée en limite du domaine public.

Le mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m pourra être réalisé en matériaux analogues à la pierre meulière, la pierre taillée ou l'enduit. La hauteur de la grille sera de 1,60 m. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde. Elle devra être peinte de couleur sombre.

Le portail sera de même type que la grille.

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la hauteur ne doit pas dépasser 3 m pour les portails. Il est conseillé de ne pas les occulter par une plaque de type tôle ou tout autre système dans le cas de portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

La clôture devra être associée à une haie végétale.

Un espace devra être laissé entre la haie et la grille (la grille doit rester visible côté rue). La haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum 0,20m de barreaudage verticale sans haie).

11.9. - Clôtures sur limites séparatives latérales et de fond

Les parties pleines des clôtures ou les clôtures ajourées (treillage, grillages, etc...) ne dépasseront pas 2,50 mètres.

Nota : les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UA12... STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de parking devront avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 4,50 m.

On retiendra une surface de 25m² par véhicule particulier pour le calcul des aires de stationnement (ces 25 m² correspondent à la place de stationnement et à la voie de desserte).

60 % au moins des places devront être réalisées en sous-sol ou seront couvertes.

12.2. - Pour des raisons de sécurité, l'accès au parking devra comporter un palier de 5 m avec une pente maximum de 2 % en limite d'alignement.

12.3. - En cas d'impossibilité technique de pouvoir envisager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut assurer dans le cadre d'une opération de construction de garages publics, le financement d'un nombre égal à celui des emplacements manquants, ou bien souscrire un bail de 15 ans pour le nombre d'emplacements manquants dans un parking distant de moins de 300m.

12.4. - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- **Logements :**
 - . du studio au 2 pièces 1 place / logement
 - . 3 pièces et 4 pièces 1,5 place / logement
 - . 5 pièces et plus 2 places
 - **Foyer de personnes âgées :** 1 place / 10 chambres
 - ou 1 place / 5 logements
 - **Foyer de travailleurs :** 1 place / 4 lits
 - **Bureaux et services :** 40 % de la S.H.O.N.
 - **Commerces et artisanat :** au-dessous de 200 m² de surface de vente, 1 place/50 m² ou 1 place/boutique de moins de 50m², entre 200 m² et 500 m² de surface de vente, 1 place/25 m² au-delà de 200 m² + 4 places, entre 500m² et 1500m² de surface de vente, 1 place/10m² au-delà de 500 m² + 16 places, en outre, au-delà de 1000 m² de surface de vente, les normes de parking seront définies en fonction du projet présenté.
 - **Résidences étudiants : 1 place / 10 chambres**
 - **Ateliers, dépôts :** 15 % de la S.H.O.N.
 - **Cliniques :** 40 % de la S.H.O.N.
 - **Hôpitaux :** 40 % de la S.H.O.N.
 - **Hôtels** 1 place pour 2 chambres
 - **Restaurants :** 60% de la S.H.O.N.
 - **Salles de spectacles :** 1 place / 10 spectateurs
 - **Salles de réunions :** 1 place / 10 usagers
 - **Cultes :** 1 place / 15 pratiquants
 - **Enseignement supérieur :** 1 place / 7 élèves
 - **Enseignement primaire et secondaire**
 - **(2 roues) :** 1 m² / 2 élèves
 - **Enseignement primaire et secondaire :** 1 place / classe
 - **Équipement Recevant du Public (ERP) :** Il sera exigé l'aménagement de places de stationnement pour les deux roues.
- Local deux roues et voitures d'enfants :** pour les constructions comprenant plus de 8 logements, il sera exigé la réalisation d'un local d'une surface correspondante à 0.5 m² par logement.

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

12.5. - Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, pourront être autorisées dans le cas d'immeubles collectifs comportant des logements de 4 pièces et plus dans la limite d'une place double par logement de ce type.

12.6. - Il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement pour les logements locatifs acquis, et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'état, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 30.449 du 31 Mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement (art. L123-1-3 du Code de l'Urbanisme)

Le Décret du 1^{er} avril 1999 modifiant l'article R111-6 précise la loi de lutte contre les exclusions.

En cas de réhabilitation de logements sociaux sans création de SHON, il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement.

En cas de construction de logements sociaux nouveaux, il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UA13... ESPACE LIBRE, PLANTATIONS

13.1. - Le dossier constituant la demande de permis de construire devra être conforme aux articles R.431-4 à R.431-12 du Code de l'Urbanisme et notamment devra comporter un reportage photographique de la parcelle et de son environnement.

Ces règles trouvent leur fondement dans le document « volet paysager » en annexe 1 du P.O.S. et plus particulièrement dans le chapitre « Patrimoine paysager ».

A toute demande de permis de construire, de division, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et la circonférence à 1 m du sol des arbres existants si elle est supérieure à 40 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter.

Les demandes de permis de construire ou lotir doivent indiquer l'implantation, la nature et l'importance des arbres existants.

Le projet de construction doit être étudié dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Un recensement non exhaustif des arbres remarquables de la commune sur le domaine public et privé a été réalisé en 1999. Celui-ci est annexé au dossier de P.O.S.

13.1.1. - Dans le cadre d'un permis de construire, en cas de coupe, suppression ou abattage, il sera exigé l'engagement de reconstituer l'espace planté correspondant à l'entité paysagère en indiquant plus particulièrement le nombre et la nature des nouveaux sujets.

L'entité paysagère est un ensemble de végétaux définissant une ambiance typique d'un milieu écologique (milieu humide, sec...).

Tout abattage d'arbres est soumis à l'autorisation du Maire.

13.1.2. - Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

13.2. - L'épaisseur de terre végétale au-dessus des constructions souterraines doit être d'au moins 60 cm.

13.3. - Dans le secteur UAc, 50 % de la surface du terrain doit être aménagé en espace vert de pleine terre.

13.4. - Dans le secteur UAa, dans le cas de la construction de 2 volumes à usage d'habitation, 80% de la surface d'espace libre doit être aménagé en espace de pleine terre.

13.5.- Dans le secteur UAf, 50% de la surface du terrain doit être aménagé en espace vert avec un minimum de 60cm de terre au-dessus des ouvrages enterrés.

- 13.6.-** Dans le secteur UAg, 20% de la surface du terrain doit être aménagé en espace vert avec un minimum de 60cm de terre au-dessus des ouvrages enterrés.
- 13.6. -** Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace vert.
- 13.7. -** Lorsqu'une construction sera située à au moins 4m de la limite de propriété, une haie végétale mixte, composée de 2/3 de persistants et d'1/3 de caduques, devra être plantée. A la plantation, les végétaux devront mesurer au minimum 1m et seront taillés d'une manière régulière.
Une liste des essences conseillées est présentée en annexe du document.
- 13.8. -** Les aires de stationnements devront être masquées par un écran végétal composé d'essences persistantes et caduques.
- 13.9. -** Les équipements d'intérêt général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

SECTION 3.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA14

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. -** Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- 14.1.1. -** Il s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire sous les conditions et réserves prévues à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.
- 14.2. -** La surface de plancher hors œuvre maximum susceptible d'être construite est définie soit par la surface hors œuvre existante avant démolition d'un bâtiment existant soit :
- 14.2.1. -** Avenue de la Résistance, Rond-Point du Général de Gaulle, Rond-Point Thiers, dans les bandes où sera fait application des règles du Gabarit, il n'existe pas de limitation de C.O.S.
Toutefois, en cas de construction en fond de parcelle, celle-ci n'est possible que si la S.H.O.N. globale des constructions (construction au gabarit et construction en fond de parcelle) correspond à un C.O.S. maximum de 1,6.
- 14.2.2. -** Dans les secteurs UA et UAd, pour les terrains non soumis à la règle du Gabarit, dans le respect des règles du P.O.S., il sera appliqué un C.O.S. de 1,60 pour habitations, commerces, bureaux.
- 14.2.3. -** Dans le secteur UAa, le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 1,2.
- 14.2.4.-** Dans le secteur UAb, le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 1,4.
- 14.2.5** Dans le secteur UAc et UAg, le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,8.
- 14.2.6. -** Dans le secteur UAe et UAf, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.
- 14.3. -** Conservation des surfaces de plancher existantes. Conditions et limites.

Les projets devront respecter l'ensemble des conditions suivantes :

1. Toute construction neuve ou extension volumétrique d'un bâtiment existant et doit respecter les règles des articles 1 à 14 du titre II du présent règlement. En cas de changement de destination, le projet respectera également les règles des articles 1 à 14 du titre II du présent règlement.
2. Les constructions ou aménagements comportant conservation de bâtiments ou parties de bâtiments existants doivent améliorer leur conformité aux règles et prescriptions du P.O.S. ou être sans effet à leur égard et doivent satisfaire aux dispositions d'ordre public applicables indépendamment du P.O.S. en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité).
3. La S.H.O.N. totale résultant de la réalisation du projet doit être au plus égale à la S.H.O.N. existante avant démolition à la date du dépôt de la demande de permis de construire si un dépassement du C.O.S. autorisé dans le secteur est constaté.

La S.H.O.N. hors sous-sol résultant de la réalisation du projet doit être au plus égale à la S.H.O.N. existant hors sous-sol à la date mentionnée à l'alinéa précédent.

4. En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment pour une surface de plancher équivalente est autorisée.

ARTICLE UA15

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est autorisé dans les conditions fixées à l'article UA 14.

Une surdensité est autorisée pour la réalisation de logements aidés dans le respect des autres règles d'urbanisme (Cf article UA1 du présent règlement - Loi du 25 Juillet 1995 et Articles L127-1 et 2, et Articles R 127-1 et 2 du Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone assurant une fonction de centre multifonctionnel (habitat, commerces, services, bureaux).

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

ARTICLE UB1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Le commerce et l'artisanat,
- Les bureaux et services,
- L'hébergement hôtelier,
- Les équipements collectifs et leurs annexes techniques.

Sont admis sous conditions :

- Les surélévations, extensions et aménagement des constructions existantes dans le respect des règles définies, ci-après :
- Les chaufferies et les climatisations à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone,
- Les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations services et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que des nuisances.
- Les créations, les modifications et les extensions d'installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à la condition que ces installations ne présentent aucun danger ou inconvénient grave pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- **Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux**

Pour répondre au déficit de logement social, tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 20% pour tout programme inférieur ou égal à 10 logements et 25% pour tout programme supérieur à 10 logements. Ces logements devront avoir une typologie variée pour répondre aux besoins de la population.

ARTICLE UB2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées soumises à autorisation avec établissement de servitudes d'utilité publique.
- Les modifications et les extensions d'installations classées existantes qui conduiraient à leur classement en installations soumises à autorisation avec établissement de servitudes d'utilité publique.
- L'implantation et l'extension des établissements et installations classés ou non qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, ainsi que les entreprises de cassage de voitures.
- Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction in situ, les travaux liés à l'assainissement ou l'aménagement paysager des espaces libres et le stockage des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les constructions provisoires légères ou mobiles sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3... ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et particulier dans les conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

1. - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

Les accès de chaque propriété auront une largeur minimale de **3,50** mètres.

En cas de création ou de modification d'entrée charretière, le pétitionnaire devra rechercher un emplacement qui n'oblige à déplacer le mobilier urbain existant.

2. - VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasse privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50m. Toutefois, si elles desservent plus de 20 logements, leur largeur minimale sera de 8 mètres.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peuvent excéder 50m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB4... DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

« Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent P.O.S. et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code de l'Urbanisme ».

4.2. - Assainissement

a/ - eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel et autonome est autorisé à la charge du constructeur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Toutes précautions doivent être prises pour que des installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

b/- eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle sur un terrain, conformément à la norme établie par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement, l'écoulement maximum des eaux doit correspondre à 10 l/s/ha. Pour un stockage unique, un volume d'environ 46m³ sera nécessaire. Cependant toute autre technique de ralentissement (ruissellement de surface) d'infiltration suivant la nature du terrain (puits ou tranchées drainantes), d'aménagements d'espaces verts avec par exemple la création de fossé ou de noue, bassin paysagé,...., de stockage ponctuel (toitures terrasses, zones inondables) peut être mise en œuvre en fonction de l'opportunité de l'aménagement du projet.

Le pétitionnaire doit faire parvenir le plan d'assainissement du projet comprenant notamment le plan de principe du ou des dispositifs de retenue en eau pluviale ainsi que les éléments techniques du système de régulation choisi pour respecter le débit de rejet imposé.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3. - Électricité - Téléphone - Câbles

Pour tout raccordement du domaine privé au domaine public, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. – Déchets urbains

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,40m² par logement. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles. Ces locaux auront une surface minimum de 4 m².

ARTICLE UB5... CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. -** Tous les terrains construits existants avant la date d'approbation de la présente modification du P.O.S. y compris les règles du présent article sont constructibles dans le respect des règles du P.O.S.
- 5.2. -** Division d'un terrain non bâti.
Les terrains non construits et résultant d'une division foncière doivent avoir une surface au moins égale à 600m² et doivent pouvoir inscrire un carré de 16m x 16m.
- 5.3. -** Division d'un terrain bâti.
Si le terrain supporte une ou plusieurs constructions, chacune des parcelles bâties devra après division avoir une surface minimale de 600 m².
- 5.4. -** Il ne peut être réalisé qu'une construction à usage d'habitation, de commerces ou services par unité foncière inférieure ou égale à 1200 m². Au delà de 1200m² de surface de terrain, il sera autorisé une construction supplémentaire par tranche de 1200m² de terrain.
- 5.5. -** Ne sont pas prises en compte dans la surface du terrain, les superficies affectées à des voies d'accès privées.

ARTICLE UB6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 6.1. -** Les constructions respecteront les marges de recul obligatoire ou minimum indiquées au plan.

Un recul plus important que celui résultant des dispositions ci-dessus peut être toutefois admis ou imposé pour des raisons techniques pour permettre la sauvegarde d'arbres.

Pour les terrains situés en limite d'une parcelle frappée par un alignement obligatoire et occupée par une construction implantée à l'alignement, la construction projetée pourra s'implanter à l'alignement sur une longueur de façade de 5 mètres maximum pour masquer le pignon voisin. Au-delà, la construction respectera les marges de recul indiquées au plan.

- 6.2. -** Les constructions en sous-sol sont autorisées dans les marges de reculement.
- 6.3. -** Les balcons et les volumes habitables en encorbellement sont autorisés sous réserve :
- qu'ils soient situés au-dessus du plancher haut du 1er étage,
 - et qu'ils n'excèdent pas un surplomb de 1,00 mètre pour les balcons et de 0,80 mètre pour les volumes habitables en encorbellement.

ARTICLE UB7...

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. -** La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) comportant des baies principales telles que définies en annexe au règlement et les limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 6 m.

Lorsque la façade du bâtiment n'est pas percée de baies principales telles que définies en annexe au règlement, la distance entre le bâtiment et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- 7.2. -** Sur une profondeur de 15 m à compter de la limite de la marge de reculement obligatoire ou minimum (indiquée au plan), les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative à l'exception des limites mitoyennes à la zone UE pour lesquelles il est fait application des règles édictées au 7.1.

- Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus, les constructions respecteront la règle du 7.1. à l'exception des parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 12 m pour lesquelles la distance mesurée perpendiculairement aux façades ne comportant pas de baies doit être au moins égale à 2,50 m.

- 7.3. -** Il est toléré sur la limite de fond de parcelle un accollement de la construction à proportion de 10% de sa longueur.

- 7.4. -** Les équipements d'intérêt général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE UB8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1 -** Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies principales telles que définies en annexe au règlement, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- 8.2. -** Si l'une des constructions est à usage d'annexe d'habitation (garage, buanderies) n'excédant pas 3 m de hauteur, la distance minimum est fixée à 4 m quelle que soit la hauteur des autres constructions.

- 8.3. -** Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services.
Il ne peut être réalisé qu'une construction par unité foncière inférieure ou égale à 1200 m².

Au delà de 1200m² de surface de terrain, il sera autorisé une construction supplémentaire par tranche de 1200m² de terrain.

ARTICLE UB9... EMPRISE AU SOL

Les superficies bâties, à l'exception des parkings enterrés dont la couverture est traitée en espaces verts ou aires de jeux ou de loisirs, ne peuvent excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

Les équipements d'intérêt général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE UB10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point d'un bâtiment et le terrain naturel existant avant la construction.

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée...) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond définie.

10.2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 m au faitage et R+3+C.

Pour les équipements publics, seule la règle de hauteur totale (15 m) s'applique.

Lorsque la voie est en pente, la côte moyenne du terrain naturel est prise comme référence, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.3 - Dans le cas de construction d'un deuxième volume à usage d'habitation, de commerce ou de service situé en second rang sur la parcelle, la hauteur de ce dernier est limité à R+2+C et 13 m au faitage.

ARTICLE UB11... ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages ou des sites, dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Ces règles trouvent leur fondement dans le document « volet paysager » en annexe 1 du P.O.S. et plus particulièrement dans le chapitre « Patrimoine architectural ».

- Pour toutes les constructions, à l'exception des équipements publics et privés, les toitures à pente sont obligatoires, seule 30 % maximum de l'emprise au sol de ces constructions pourront être traités en toiture-terrasse.

Les constructions réalisées avec des matériaux analogues à la tôle ondulée, au fibrociment, au papier goudronné ou recouvertes de matériaux analogues à l'enduit plastifiant sont interdites. Les matériaux analogues à la tuile ardoisée sont interdits.

- A l'exception des équipements publics pour lesquels une grande diversité de matériaux est autorisée, les murs des constructions doivent être réalisés avec des matériaux analogues à la pierre, pierre de taille, moellon pelliculaire, pierre reconstituée, brique de parement. Des éléments de construction peuvent être réalisés en matériaux analogues au béton architectonique (béton blanc, béton poli, béton sablé...).

Les murs dont les matériaux sont analogues au béton joint, à la brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré et autre matériau de mauvais aspect ou de mauvaise conservation, doivent être revêtus d'un enduit teinté dans la masse, et réalisé avec des agrégats naturels.

- Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin et la même qualité de matériaux que les façades principales et en harmonie avec elles.
 - Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne pourront pas être situées en surplomb de la façade. La couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la toiture.
- Les panneaux solaires devront être installés de façon à ne présenter aucune gêne visuelle depuis la rue.

11.2. - Les compteurs EDF - GDF devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures (mur bahut) ou dans la construction.

11.3. - Clôtures

11.3.1. - Clôture sur rue

Les clôtures sur rue devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

- La clôture sera constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie implantée en limite du domaine public.

Le mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m pourra être réalisé en matériaux analogues à la pierre meulière, la pierre taillée ou l'enduit comme les murs de la façade. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde. Sa hauteur sera de 1,60 m. Elle se finira en pointe à son sommet (minimum 0,10m au-dessus de la lisse verticale) et devra être peinte de couleur sombre.

Toutefois, pour des équipements recevant du public, des prescriptions particulières pourront compléter ou modifier l'aspect de cette clôture.

- Pour les constructions à usage d'habitation et de locaux tertiaires, les matériaux de constitution des murs bahut sont :
 - . dans le cas d'un mur bahut mitoyen réalisé en matériaux analogues à la pierre meulière, le mur de la construction sera réalisé en matériaux analogues ;
 - . dans le cas où aucun mur mitoyen n'est réalisé en matériaux analogues à la pierre meulière, les matériaux de constitution du mur pourront également être : analogues à la pierre appareillée, à l'enduit avec motif de joint, au béton architectonique.
- Pour les constructions comportant des commerces à rez-de-chaussée, la clôture devra être présente sur 50 % minimum de la largeur de parcelle.
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt général, toute nature de matériaux pourra être utilisé à l'exclusion des matériaux analogues à la brique naturelle ou vernissée, aux carreaux de céramique ou pâte de verre, au bois....

Pour l'ensemble des constructions, les parties ajourées de la clôture seront **réalisées** en élément de serrurerie.

Les matériaux analogues au bois, au béton, aux matériaux plastiques, au grillage sont interdits. Il n'est pas autorisé de doubler la grille avec des panneaux pleins.

11.3.2. - Les clôtures sur limites séparatives : (latérales et de fond)

Les parties pleines des clôtures et les clôtures ajourées (treillage, grillages ou clôture végétale, etc...) ne pourront dépasser 2,60m.

Pour les équipements recevant du public, des prescriptions particulières pourront compléter ou modifier l'aspect de cette clôture.

11.3.3 - Portes et portails

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la hauteur ne doit pas dépasser 3 m pour les portails. Il est conseillé de ne pas les occulter par une plaque de type tôle ou tout autre système dans le cas de portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

ARTICLE UB12... STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de parking devront avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 4,50 m.

On retiendra une surface de 25m² par véhicule particulier pour le calcul des aires de stationnement (ces 25 m² correspondent à la place de stationnement et à la voie de desserte).

12.2. - La moitié au moins des places de stationnement créés seront enterrées ou intégrées dans le volume de la construction.

12.3. - Pour des raisons de sécurité, l'accès au parking devra comporter un palier de 5 m avec une pente maximum de 2 % en limite d'alignement.

12.4. - En cas d'impossibilité technique de pouvoir envisager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut assurer dans le cadre d'une opération de construction de garages publics, le financement d'un nombre égal à celui des emplacements manquants, ou bien souscrire un bail de 15 ans pour le nombre d'emplacements manquants dans un parking distant de moins de 300m.

12.5. - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- Logements :

. Chambres, studios et 2 pièces	1 place / logement
. 3 pièces et 4 pièces	1,5 place / logement
. 5 pièces et plus	2 places

- Foyer de personnes âgées :

ou	1 place / 10 chambres
	1 place / 5 logements

- **Commerces et artisanat** : au-dessous de 200 m² de surface de vente, 1 place/50m² ou 1 place/boutique de moins de 50 m²,
 - entre 200 m² et 500 m² de surface de vente, 1 place/25m² au-delà de 200 m² + 4 places,
 - entre 500m² et 1500m² de surface de vente, 1 place/10m² au-delà de 500 m² + 16 places, en outre, au-delà de 1000 m² de surface de vente, les normes de parking seront définies en fonction du projet présenté.
- **Bureaux et services** : 40 % de la S.H.O.N.
- **Ateliers, dépôts** : 15 % de la S.H.O.N.
- **Cliniques** : 40 % de la S.H.O.N.
- **Hôpitaux** :² 40 % de la S.H.O.N.
- **Hôtels** : 1 place pour 2 chambres
- **Restaurants** : 60 % de la S.H.O.N.
- **Salles de spectacles** : 1 place / 10 spectateurs
- **Salles de réunions** : 1 place / 10 usagers
- **Cultes** : 1 place / 15 pratiquants
- **Enseignement supérieur** : 1 place / 7 élèves
- **Enseignement primaire et secondaire (2 roues)** : 1 m² / 2 élèves
- **Enseignement primaire et secondaire** : 1 place / classe
- **Équipement Recevant du Public (ERP)** : il sera exigé l'aménagement de places de stationnement pour les deux roues.

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

Local deux roues et voitures d'enfants

Pour les constructions comprenant plus de 8 logements, il sera exigé la réalisation d'un local d'une surface correspondant à 0,5 m² par logement.

12.6. - Il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement pour les logements locatifs acquis, et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'état, prévu à l'article 1er de la loi n° 30.449 du 31 Mai 1990 (art. L123-2-1 du Code de l'urbanisme).

Le Décret du 1^{er} avril 1999 modifiant l'article **R111-6** précise la loi de lutte contre les exclusions.

Ce Décret prévoit que l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable lorsque les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de construction de logements sociaux nouveaux, il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UB13... ESPACE LIBRE, PLANTATION

- 13.1.** - Le dossier constituant la demande de permis de construire devra être conforme aux articles R.431-4 à R.431-12 du Code de l'Urbanisme et notamment comportera un reportage photographique de la parcelle et de son environnement.

Ces règles trouvent leur fondement dans le document « volet paysager » en annexe 1 du P.O.S. et plus particulièrement dans le chapitre « Patrimoine paysager ».

A toute demande de permis de construire, de division, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et la circonférence à 1 m du sol des arbres existants si elle est supérieure à 40 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter.

Les demandes de permis de construire ou lotir doivent indiquer l'implantation, la nature et l'importance des arbres existants.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Un recensement non exhaustif des arbres remarquables de la commune sur le domaine public et privé a été réalisé en 1999. Celui-ci est annexé au dossier de P.O.S.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées sur le plan paysager.

- 13.1.1.** - Dans le cadre d'un permis de construire, en cas de coupe, suppression ou abattage, il sera exigé l'engagement de reconstituer l'espace planté correspondant à l'entité paysagère en indiquant plus particulièrement le nombre et la nature des nouveaux sujets.

L'entité paysagère est un ensemble de végétaux définissant une ambiance typique d'un milieu écologique (milieu humide, sec...).

Tout abattage d'arbres est soumis à l'autorisation du Maire.

- 13.1.2.** - Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

- 13.2.** - Pour les terrains comportant une marge de recul obligatoire figurant au document graphique, celle-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager. Une liste des essences conseillées est présentée en annexe du règlement.

Sur l'avenue Thiers, ce traitement comportera obligatoirement un alignement de "marronniers ou érables ou platanes" plantés à 1,50 m de la limite séparative et espacés de 10 m. (circonférence 18/20 cm mesurée à 1m du sol).

- 13.3.** - L'épaisseur de terre végétale au-dessus des constructions souterraines doit être d'au moins 60 cm.

- 13.4.** - 50 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts ou aires de jeux ou de loisirs, dont 25 % aménagés en espace de pleine terre d'un seul tenant.

- 13.5.** - Il sera planté ou maintenu au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace vert. Pour la plantation de nouveau sujet, il sera imposé une circonférence de 18/20 cm mesurée à 1 m du sol.

13.6 - Lorsqu'une construction sera située à au moins 4m de la limite de propriété, une haie végétale mixte, composée de 2/3 de persistants et d'1/3 de caduques, devra être plantée. A la plantation, les végétaux devront mesurer au minimum 1,30m et seront taillés d'une manière plus ou moins régulière.

La haie pourra être remplacée par des plantes grimpantes.

Une liste des essences conseillées est présentée en annexe du règlement.

13.7. - Les aires de stationnement devront être masquées par un écran végétal composé d'essences persistantes et caduques.

13.8. - Les équipements d'intérêt général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

SECTION 3. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB14... POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

14.1.1. - Il s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire sous les conditions et réserves prévues à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

14.2. - Le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,8.

14.3. - Les surfaces de planchers affectées aux équipements collectifs (ensemble de locaux et installations nécessaires à la vie d'une collectivité) ainsi que ceux d'infrastructure, ne sont pas soumises à la présente règle de densité, sous réserve du respect des autres règles du P.O.S. dans la zone considérée.

14.3.1. - Conservation des surfaces de plancher existantes.

Les projets devront respecter l'ensemble des conditions suivantes :

1. Toute construction neuve ou extension volumétrique d'un bâtiment existant doit respecter les règles des articles 1 à 13 du titre II du présent règlement.
2. Les constructions ou aménagements comportant conservation de bâtiments ou parties de bâtiments existants doivent améliorer leur conformité aux règles et prescriptions du P.O.S. ou être sans effet à leur égard et doivent satisfaire aux dispositions d'ordre public applicables indépendamment du P.O.S. en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité).

3. La S.H.O.N. totale résultant de la réalisation du projet doit être au plus égale à la S.H.O.N. existant avant démolition à la date du dépôt de la demande de permis de construire si un dépassement du C.O.S. autorisé dans le secteur est constaté.

La S.H.O.N. hors sous-sol résultant de la réalisation du projet doit être au plus égale à la S.H.O.N. existant hors sous-sol à la date mentionnée à l'alinéa précédent.

4. En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment pour une surface de plancher équivalente est autorisée.

ARTICLE UB15... DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est autorisé dans les conditions fixées à l'article UB 14.

Une surdensité est autorisée pour la réalisation de logements aidés dans le respect des autres règles d'urbanisme (Cf article UB1 du présent règlement - Loi du 25 Juillet 1995 et Articles L127-1 et 2, et Articles R 127-1 et 2 du Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone d'habitation comportant des maisons individuelles et des petits collectifs implantés en ordre discontinu. Cette zone est caractérisée par une faible densité des constructions permettant l'aménagement d'espace paysager de qualité.

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

ARTICLE UE1... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitation dont la longueur de façade n'excède pas 16 m.
- les annexes des constructions à usage d'habitation,
- Les équipements collectifs,
- Les commerces dans la limite d'une surface de vente de 50 m² et l'artisanat,
- Les services et les bureaux.

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration,
- Les surélévations extensions et aménagement des constructions existantes dans le respect des règles définies ci-après,
- Les chaufferies et climatisation à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone,
- L'extension ou la transformation des installations classées interdites à l'Article 2, mais existant antérieurement à la date du 1er janvier 1997, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- A l'intérieur du périmètre de risques dus aux anciennes carrières souterraines, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (arrêté préfectoral n° 86.0761 du 21 mars 1986, modifié par l'arrêté n°95-1133 du 18 avril 1995).
- **Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux**

Pour répondre au déficit de logement social, tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au projet au moins 20% de logement locatif social pour tout programme inférieur ou égal à 10 logements et 25% pour tout programme supérieur à 10 logements. Ces logements devront avoir une typologie variée pour répondre aux besoins de la population.

ARTICLE UE2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées soumises à autorisation avec établissement de servitudes d'utilité publique.
- Les modifications et les extensions d'installations classées existantes qui conduiraient à leur classement en installations soumises à autorisation avec établissement de servitudes d'utilité publique.
- L'implantation et l'extension des établissements et installations classés ou non qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, ainsi que les entreprises de cassage de voitures.
- Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction in situ, les travaux liés à l'assainissement ou l'aménagement paysager des espaces libres ou la réalisation d'ouvrages techniques y compris le stockage des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes.
- Les constructions provisoires légères ou mobiles sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3... ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et particulier dans les conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

3.1. - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique ou privée sont limitées à un accès hors accès spécifique du garage lorsque celui-ci est déjà implanté en limite du domaine public et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

L'accès de chaque propriété aura une largeur minimale de 3,50 mètres.

En cas de création ou de modification d'entrée charretière, le pétitionnaire devra rechercher un emplacement qui n'oblige pas à déplacer le mobilier urbain existant.

3.2. - VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasse privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50m. Toutefois, si elles desservent plus de 20 logements, leur largeur minimale sera de 8 mètres.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peuvent excéder 50m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE4... DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A l'intérieur des propriétés tous les branchements (électricité, téléphone, réseaux câblés...) doivent être réalisés en souterrain.

4.1. - Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

« Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent POS et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code de l'Urbanisme ».

4.2. - Assainissement

a/ - eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel et autonome est autorisé à la charge du constructeur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Toutes précautions doivent être prises pour que des installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement en sous-sol (y compris les installations de chaufferie) devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

b/ - eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle sur un terrain, conformément à la norme établie par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement, l'écoulement maximum des eaux doit correspondre à 10 l/s/ha. Pour un stockage unique, un volume d'environ 46m³ sera nécessaire. Cependant toute autre technique de ralentissement (ruissellement de surface) d'infiltration suivant la nature du terrain (puits ou tranchées drainantes), d'aménagements d'espaces verts avec par exemple la création de fossé ou de noue, bassin paysagé,...., de stockage ponctuel (toitures terrasses, zones inondables) peut être mise en œuvre en fonction de l'opportunité de l'aménagement du projet.

Le pétitionnaire doit faire parvenir le plan d'assainissement du projet comprenant notamment le plan de principe du ou des dispositifs de retenue en eau pluviale ainsi que les éléments techniques du système de régulation choisi pour respecter le débit de rejet imposé.

Tout projet d'aménagement en sous-sol (y compris les installations de chaufferie) devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3. - Électricité - Téléphone

Pour tout raccordement du domaine privé au domaine public, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. - Déchets urbains

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,40m² par logement. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles. Ces locaux auront une surface minimum de 4 m².

ARTICLE UE5... CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1. - Quelle que soit leur superficie, les terrains existants bâtis ou non bâtis à la date d'approbation de la modification du POS de 2006 sont constructibles dans le respect des règles du présent P.O.S. Les dispositions des articles 5.2 à 5.7 ne s'appliquent pas.

5.2. - Division d'un terrain non bâti.

Un terrain non construit et résultant d'une division foncière n'est constructible que s'il permet d'y inscrire un carré de 16m x16m, sa superficie étant au moins égale à 800 m².

5.3. - Division d'un terrain bâti.

Si le terrain d'origine supporte une ou plusieurs constructions, chacune des parcelles bâties devra après division avoir une surface minimale de 800 m². Les divisions doivent laisser aux constructions existantes sur le terrain ainsi divisé, les prospects nécessaires pour qu'elles respectent le présent règlement notamment l'article UE 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

5.4. - Constructions à usage d'habitation, commerces et services. Il ne peut être réalisé qu'une construction par unité foncière inférieure ou égale à 1600 m².

Au-delà de 1600 m² de surface de terrain, il sera autorisé une construction supplémentaire par tranche de 1600m² de terrain.

5.5. - Constructions à usage annexe. Quelque soit leur affectation, il ne sera autorisé qu'une construction annexe par tranche de 800 m² de terrain.

5.6. - En cas de logements superposés ou accolés sur une unité foncière, à chacun d'eux doit correspondre un espace libre au moins égal à 250 m².

5.7. - Ne sont pas prises en compte dans la surface du terrain, les superficies affectées à des voies d'accès privées.

ARTICLE UE6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. - Le nu des façades de toute construction y compris les constructions souterraines doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ; dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Aucune construction ne peut en outre être implantée à moins de 8 m de l'axe d'une voie de largeur inférieure à 8m.

6.1.1. - En bordure des voies pour lesquelles des marges de reculement obligatoire plus importantes sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées au moins à la limite de ces marges.

6.1.2. - Saillies et encorbellements au-dessus des voies publiques ou privées.

Les éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrement, pilastres et nervures sont autorisés avec une saillie au plus égale à 0,20m.

Cette saillie peut être portée à 0,30m pour les appuis de fenêtre et pour les bandeaux situés au-dessus du plancher haut du premier étage.

Cette saillie peut être portée à 0,80m pour les balcons situés à partir du 2ème étage.

6.1.3. - Saillies dans les marges de reculement.

Les éléments de construction non clos tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, marquises, bandeaux, pilastres, éléments de décoration sont autorisés dans la marge de reculement avec une saillie au plus égale à 2,00m.

Les encorbellements ou éléments de construction clos sont autorisés dans la marge de reculement à partir du premier étage avec une saillie au plus égale à 1,20m.

6.1.4. - De plus des garages ou constructions annexes pourront être implantés dans la marge de reculement obligatoire s'il apparaît une raison technique évidente due à une pente de terrain supérieure à 15%.

6.2. - Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement si celles-ci sont situées sur des terrains mitoyens à la zone UA et si elles s'adossent au bâtiment voisin sans dépasser les limites du mur mitoyen.

Cette implantation à l'alignement est limitée à 5 m de longueur.

Les extensions des constructions d'habitation pourront être édifiées au même alignement que la construction principale déjà existante sur un linéaire de façade de 3 mètres maximum lorsqu'elles en respectent le volume et l'architecture et quand elles ont pour but l'amélioration du bâtiment (sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers...).

6.3. - La distance horizontale, mesurée perpendiculairement à l'alignement, entre tout point de la construction et le point de l'alignement opposé ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans excéder la hauteur maximum fixée à l'article UE10.

6.4. - Conservation des emprises existantes.

Dans le cas d'une reconstruction ou surélévation d'un bâtiment sur une parcelle existante, les emprises des bâtiments affectés au logement, à l'activité tertiaire ou à l'artisanat pourront être conservées.

Les extensions des constructions d'habitation sont également admises au même alignement que la construction principale déjà existante sur un linéaire de façade de 3 mètres maximum lorsqu'elles en respectent le volume et l'architecture et quand elles ont pour but l'amélioration du bâtiment (sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers...).

ARTICLE UE7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. - La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris), comportant des baies principales telles que définies en annexe du règlement et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 8 m.

- Lorsque la façade du bâtiment n'est pas percée de baies principales telles que définies en annexe au règlement, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à :
 - . 4m pour les parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 12 m,
 - . 3m pour les parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 10 et 12m,
 - . 2m pour les parcelles dont la largeur de façade est inférieure à 10m.
 Dans ce cas, la façade pourra être percée d'une baie secondaire par pièce secondaire créée.

Les piscines ne peuvent s'implanter à moins de deux mètres de la limite séparative.

7.2. - Implantation en limite séparative.

7.2.1. - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si leur façade n'est pas percée de baie et dans les cas suivants :

- Pour les terrains situés en mitoyenneté des zones UA, UAa et UAb et occupés par une construction implantée en limite séparative, la construction projetée pourra s'implanter sur cette limite séparative sur une profondeur de 15 mètres par rapport à la marge de recul définie à l'article 6 sans excéder R+1.
- Pour les terrains ne pouvant y inscrire un carré de 16m x 16m, l'implantation est autorisée en limite séparative d'un seul coté sur une profondeur maximum de 15m par rapport à la marge de recul définie à l'Article 6.
- Pour les terrains comportant une construction mitoyenne à usage d'habitation en bon état, la construction est possible en adossement à cette construction sans dépasser les limites du mur mitoyen.
Cette implantation est autorisée d'un seul coté.
- Pour les terrains comportant une construction existante implantée en limite séparative, le prolongement et surélévation des constructions à usage d'habitation sur cette limite est autorisé si la longueur cumulée de la façade existante et projetée ne dépasse pas 16m et si l'extension envisagée n'excède pas R + 1.
- Pour les constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur et sans excéder 30% de la longueur de la limite séparative concernée.
Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, une des limites constituant l'alignement par rapport à la voie est comptée comme une limite séparative.

7.2.2. - Cet article s'applique pour une seule construction à usage d'habitation, de commerces ou services par unité foncière. Dans le cas d'une deuxième construction située en second rang, celle-ci devra respecter les règles édictées au

7.3. - Conservation des emprises existantes.

1. Dans le cas de sinistre d'un bâtiment, l'emprise au sol existant peut être conservée si les façades comportant des ouvertures situées en vis-à-vis d'une limite séparative sont reconstituées à l'identique.
2. Dans le cas d'une modification de façades, les emprises du bâtiment pourront être conservées dans le respect des règles définies au 7.1 dans le cas de baies principales.
Lorsque la façade du bâtiment n'est pas percée de baies principales, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE UE8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE

8.1 - Constructions à usage d'habitation, commerces et services

Il ne peut être réalisé qu'une construction par unité foncière inférieure ou égale à 1600m².

Au-delà de 1600 m² de surface de terrain, il sera autorisé une construction supplémentaire par tranche de 1600 m² de terrain.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 m.

8.2 - Constructions à usage annexe

Pour les constructions à usage annexe n'excédant pas 3 m de hauteur, cette distance est fixée à 4 m minimum.

Quelque soit leur affectation, il ne sera autorisé qu'une construction annexe par tranche de 800m² de terrain.

Les équipements d'Intérêt Général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE UE9... EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain lorsque sa superficie totale est comprise entre 450 m² et 800m².

Pour les terrains dont la superficie totale est inférieure à 450 m², l'emprise au sol pourra atteindre 110m² de surface bâtie.

Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 800m², l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

Dans le cas d'activités artisanales, de commerces ou de services sur la parcelle (à l'exception des bureaux), l'emprise au sol maximum autorisée sera de 30 % de la superficie totale du terrain.

9.2 - Ne sont pas prises en compte dans la superficie totale du terrain, les superficies affectées à des voies d'accès privées.

9.3 - Conservation des emprises existantes.

En cas de sinistre, les emprises des bâtiments affectés au logement, à l'activité tertiaire ou à l'artisanat pourront être conservées dans le respect des règles définies à l'article UE7.

9.4 - Les équipements d'intérêt général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE UE10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - Quelle que soit leur affectation, la hauteur totale au faîtage ne peut excéder 13 m et R+2+C.

La hauteur des constructions annexes est limitée à un niveau.

Le comble correspond à un étage sous toiture dont la surface habitable est inférieure à l'étage courant pour les constructions de logements.

10.2. - La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond définie au 10.1.

Toutefois, lorsque la voie est en pente, la côte moyenne du terrain naturel est prise comme référence, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE UE11... ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. - Dispositions générales

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect des articles R.431-4 à R.431-12 du code de l'urbanisme.

Ces règles trouvent leur fondement dans le document « volet paysager » en annexe 1 du P.O.S. et plus particulièrement dans le chapitre « Patrimoine architectural ».

Les mouvements de terre créant un relief artificiel conséquent susceptibles de dénaturer l'environnement paysager sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

11.2. - Aspect extérieur des constructions

L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. De même les annexes ou dépendances (abri de jardin...) devront être en harmonie avec l'existant.

Les éléments techniques (cages d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée,...) devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Les murs des constructions doivent être réalisés avec des matériaux analogues à la pierre, pierre de taille, moellon pelliculaire, pierre reconstituée, brique de parement ou seront revêtus d'un enduit teinté dans la masse, de préférence de ton pierre et réalisé avec des agrégats naturels. Mise à part quelques éléments de modénature, le béton des façades devra être traité. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux analogues aux carreaux de plâtre, briques creuses, etc. est interdit, ainsi que les imitations telles que faux bois, fausse pierre, etc.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres,...) est interdite sauf condition particulière de dégradation.

Les choix des couleurs et des matériaux de ravalement devra s'inscrire dans la palette de couleur et le guide proposé par la Ville.

A l'exception des équipements publics pour lesquels une grande diversité de matériaux est autorisée, les murs des constructions doivent être réalisés avec des matériaux analogues à la pierre, pierre de taille, moellon pelliculaire, pierre reconstituée, brique de parement. Des éléments de construction peuvent être réalisés en matériaux analogues au béton architectonique (béton blanc, béton poli, béton sablé...). Les murs dont les matériaux sont analogues au béton joint, brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré et autre matériau de mauvais aspect ou de mauvaise conservation, doivent être revêtus d'un enduit teinté dans la masse, de préférence de ton pierre, et réalisé avec des agrégats naturels.

11.3. - Toitures

Les toitures à deux ou plusieurs pentes pourront être imposées, et avec les matériaux analogues :

- à l'ardoise naturelle
- aux tuiles plates traditionnelles
- aux tuiles mécaniques petit moule
- au cuivre
- au zinc prépatiné couleur plomb

Les couvertures spécifiques d'autres régions (notamment de type chaume, de type tuile canal,...) sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux analogues à la tôle ou plastique ondulé, plaques d'amiantes, et bardeaux d'asphalte.

- Pour les constructions à usage d'habitation et d'activités tertiaires, 30 % maximum de l'emprise au sol de ces constructions pourront être traités en toiture-terrasse.
- Les toitures terrasses ne sont pas limitées pour les constructions d'équipements publics ou privés. Le dernier étage de comble doit être traité avec un retrait total ou partiel (supérieur ou égale à 50 % de la longueur de façade de l'étage inférieur).
- Les matériaux des gardes-corps des balcons ne peuvent être réalisés en matériaux analogues au bois, verre semi-réfléchissant, verre fumé, plastique, aluminium ou acier galvanisé.
- Les châssis ouvrant en toiture devront avoir des proportions en rapport avec la toiture sur laquelle ils seront installés. Ils seront positionnés dans le sens de la pente de la toiture.
Ils devront être au nu de la toiture, et ne pas dépasser celle-ci.

Un soin particulier sera apporté pour l'implantation des antennes téléphoniques. Au besoin, celles-ci seront intégrées dans de fausses cheminées en matériaux analogues au polyester.

- Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne pourront pas être situées en surplomb de la façade. La couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la toiture ou de la façade. Les panneaux solaires devront être installés de façon à ne présenter aucune gêne visuelle depuis la rue.

11.4. - Toute construction légère ou mobile (notamment de type chalets, bungalow) toute construction provisoire, sont interdites.

11.5. - Les compteurs EDF - GDF devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures (mur bahut) où seront intégrés dans le volume de la construction.
Les transformateurs EDF seront intégrés à la construction.

11.6. - Clôtures

Les clôtures sur rue devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Les nouvelles clôtures sur voie pourront être de deux types :

- 1/ - Mur bahut plus grille : La hauteur cumulée mur bahut plus grille ne devra pas excéder 2,20 m de hauteur à l'exception des portails et portillons. Le mur-bahut sera d'une hauteur comprise entre 0,45 m et 1,50 m. Il sera réalisé en matériaux analogues à la pierre meulière ou pierre taillée ou enduit. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde.
- 2/ - Mur plein sur "l'allée de la Limite" : En cas de réfection, les caractéristiques du mur plein actuel pourront être conservées. Le mur ne pourra dépasser 2,50 m de hauteur au point bas et tout compris. Il sera réalisé en matériaux analogues à la pierre meulière ou pierre taillée, ou en enduit. Il sera couronné d'un chaperon fait de matériaux de tuiles ou maçonné, de forme arrondie.

En cas de réfection, ce mur de clôture pourra également répondre aux caractéristiques de la clôture prescrite pour l'ensemble de la zone UE et définie ci-dessus.

Occultation

Si une plaque de type tôle était appliquée derrière les barreaux (coté privatif), elle serait peinte de la couleur de ces derniers et doit être moins haute que la grille qui la supporte.

Portes et portails

Le portail sera de même type que la grille.

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la hauteur ne doit pas dépasser 3m pour les portails. Il est conseillé de ne pas les occulter par une plaque de type tôle ou tout autre système dans le cas de portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

Les clôtures sur limites séparatives : (latérales et de fond)

Sauf contraintes particulières liées à la topographie du terrain ou à l'environnement bâti immédiat, les parties pleines des clôtures ou les clôtures ajourées (treillage, grillage, clôture végétale...) ne dépasseront pas 2,60 mètres.

Elles pourront être constituées par une haie, un grillage, une palissade de châtaignier, un mur d'aspect satisfaisant (matériaux analogues aux moellons, briques ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.

ARTICLE UE12... STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de parking devront avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 4,5 m.

On retiendra une surface de 25m² par véhicule particulier pour le calcul des aires de stationnement (ces 25 m² correspondent à la place de stationnement et à la voie de desserte).

12.2. - Au moins 50 % des places de stationnement répondant au programme doivent être couvertes.

Le nombre de places de stationnement extérieur est limité en fonction de la superficie du terrain. Les normes sont ainsi définies :

- 1 place de stationnement extérieur $\leq$ 400 m² de terrain
- 2 places de stationnement extérieur $\leq$ 800 m² de terrain.
- et 1 place supplémentaire par tranche de 400 m² de terrain supplémentaire.

12.3. - Pour des raisons de sécurité, l'accès au parking devra comporter un palier de 5 m avec une pente maximum de 2 % en limite d'alignement.

12.4. - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- **Logements collectifs** : Il sera exigé une 1,75 place de stationnement par tranche de 70m² hors oeuvre nette de construction à créer avec une place au minimum par logement.

- **Maisons individuelles** : Il sera exigé deux places de stationnement jusqu'à 140m² de S.H.O.N. et au-delà une place supplémentaire par tranche de 70m² de S.H.O.N. dont une place au minimum.

- Foyer de personnes âgées :	1 place / 10 chambres
	ou 1 place / 5 logements
- Bureaux et services :	40 % de la S.H.O.N.
- Ateliers, dépôts :	15 % de la S.H.O.N.
- Cliniques :	40 % de la S.H.O.N.
- Hôpitaux :	40 % de la S.H.O.N.
- Hôtels	1 place pour 2 chambres
- Restaurants :	60 % de la S.H.O.N.
- Salles de spectacles :	1 place / 10 spectateurs
- Salles de réunions :	1 place / 10 usagers
- Cultes :	1 place / 15 pratiquants

- Enseignement supérieur : 1 place / 7 élèves
- Enseignement primaire et secondaire
- (2 roues) : 1 m² / 2 élèves
- Enseignement primaire et secondaire : 1 place / classe
- Commerces : 1 place par commerce.
- Equipement recevant du public (ERP) : Il sera exigé l'aménagement de places de stationnement pour les deux roues.

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

Local deux roues et voitures d'enfants

Pour les constructions comprenant plus de 8 logements il sera exigé la réalisation d'un local d'une surface correspondant à 0,5 m² par logement.

12.5. - En cas d'impossibilité technique de pouvoir envisager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut assurer dans le cadre d'une opération de construction de garages publics, le financement d'un nombre égal à celui des emplacements manquants, ou bien souscrire un bail de 15 ans pour le nombre d'emplacements manquants dans un parking distant de moins de 300m.

12.6. - Il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement pour les logements locatifs acquis, et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'état, prévu à l'article 1er de la loi n° 30.449 du 31 Mai 1990, (art. L123-2-1 du Code de l'urbanisme).

En cas de construction de logements sociaux nouveaux, il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UE13... ESPACE LIBRE, PLANTATIONS

13.1. - Le dossier constituant la demande de permis de construire devra être conforme aux articles R.431-5 à R.431-12 du Code de l'Urbanisme et notamment comportera un reportage photographique de la parcelle et de son environnement.

Ces règles trouvent leur fondement dans le document « volet paysager » en annexe 1 du P.O.S. et plus particulièrement dans le chapitre « Patrimoine paysager ».

A toute demande de permis de construire, de division, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et la circonférence à 1 m du sol des arbres existants si elle est supérieure à 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées sur le plan paysager.

Un recensement non exhaustif des arbres remarquables de la commune sur le domaine public et privé a été réalisé en 1999. Celui-ci est annexé au dossier de P.O.S.

13.1.1. - Dans le cadre d'un permis de construire, en cas de coupe, suppression ou abattage, il sera exigé l'engagement de reconstituer l'espace planté correspondant à l'entité paysagère en indiquant plus particulièrement le nombre et la nature et la force des nouveaux sujets.

L'entité paysagère est un ensemble de végétaux définissant une ambiance typique d'un milieu écologique (milieu humide, sec...).

Tout abattage d'arbres est soumis à l'autorisation du Maire.

13.1.2. - Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

13.2. - En cas de logements superposés ou accolés sur une unité foncière, à chacun d'eux doit correspondre un espace libre au moins égale à 250 m².

13.3. - L'épaisseur de terre végétale au-dessus des constructions souterraines doit être d'au moins 60 cm.

13.4. - Une distance de 5 mètres entre la clôture sur rue et le bâtiment sera préservée. Cette surface sera en pleine terre. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager.

Une plante sur trois devra être choisie dans une liste présentée en annexe du règlement.

13.5. - Les terrains dont la superficie est inférieure à 450m² doivent présenter au moins 60% d'espace libre perméable. 50 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espace vert de pleine terre.

Les terrains dont la superficie est égale ou supérieure à 450 m² doivent présenter au moins 65% d'espace libre perméable. 50 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espace de pleine terre.

Les aires de stationnement extérieures seront aménagées par tranche de 3 places maximum.

Ces aires devront être masquées par un écran végétal composé d'essences mixtes (persistantes et caduques).

13.6 - Il sera planté ou maintenu au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace vert. Pour la plantation de nouveau sujet, il sera imposé une circonférence de 18/20 cm mesurée à 1 m du sol.

13.7 - Lorsqu'une construction sera située à au moins 4m de la limite de propriété, une haie végétale mixte, composée de 1/2 de persistants et d'1/2 de caduques, devra être plantée. A la plantation, les végétaux devront mesurer au minimum 1,80m. La haie pourra être associée à un pare-vue présentant une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages ou des sites.

Des plantes grimpantes pourront être associées à la haie.

Une liste des essences conseillées est présentée en annexe du règlement.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.8. - Les équipements d'intérêt général et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

SECTION 3.

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14...

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

14.2. - La surface de plancher hors oeuvre maximum susceptible d'être construite est définie :
- Soit par un C.O.S. égal à 0,50
- Soit par la surface hors oeuvre existante avant démolition d'un bâtiment existant.

14.3. - Conservation des surfaces de plancher existantes.

Les projets devront respecter l'ensemble des conditions suivantes :

1. Toute construction neuve ou extension volumétrique d'un bâtiment existant doit respecter les règles des articles 1 à 13 du titre II du présent règlement.

2. Les constructions ou aménagements comportant conservation de bâtiments ou parties de bâtiments existants doivent améliorer leur conformité aux règles et prescriptions du P.O.S. ou être sans effet à leur égard et doivent satisfaire aux dispositions d'ordre public applicables indépendamment du P.O.S. en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité).

3. La S.H.O.N. totale résultant de la réalisation du projet doit être au plus égale à la S.H.O.N. existant avant démolition à la date du dépôt de la demande de permis de construire si un dépassement de C.O.S. autorisé dans le secteur est constaté.

La S.H.O.N. hors sous-sol résultant de la réalisation du projet doit être au plus égale à la S.H.O.N. existant hors sous-sol à la date mentionnée à l'alinéa précédent.

4. En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment pour une surface de plancher équivalente est autorisée.

En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée sans appliquer les dispositions actuelles de l'article 10.

14.4

« En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, et dans les conditions et limites fixées par cet article, 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 aux terrains 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 aux terrains 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 œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 123-1-1 du code de l'Urbanisme ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan d'occupation des sols ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

14.5. - Il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 15... DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. est autorisé dans les conditions fixées à l'article UE14.

Une surdensité est autorisée pour la réalisation de logements aidés dans le respect des autres règles d'urbanisme (Cf article UE1 du présent règlement - Loi du 25 Juillet 1995 et Articles L127-1 et 2, et Articles R 127-1 et 2 du Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Il s'agit d'une zone à usage de transport ferroviaire et routière et d'équipement public.
La zone UT comprend un secteur UTa correspondant au parking de la gare.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 1...

TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

- Les installations, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire
- Les équipements publics compatibles avec le fonctionnement du service ferroviaire
- Les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers
- La démolition de bâtiments et de clôtures
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux nécessités techniques de fonctionnement du service ferroviaire et à l'aménagement paysager des espaces non construits
- Les clôtures

Secteur UTa

- Les installations, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du parking de la gare
- Les équipements publics compatibles avec le fonctionnement du parking de la gare
- Les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers
- La démolition de bâtiments et de clôtures
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux nécessités techniques de fonctionnement du service ferroviaire et à l'aménagement paysager des espaces non construits
- Les clôtures.

ARTICLE UT 2...

TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1.

Et en particulier :

- Les lotissements
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3... ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription.

ARTICLE UT 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription.

ARTICLE UT 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UT 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers, toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

Dans le secteur UTa, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UT 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement, toutefois, elles peuvent être édifiées sur une limite latérale, si les conditions suivantes sont satisfaites.

- . Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades).
- . Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation

Exception :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

Aux équipements publics ou d'intérêt général **liés** à la zone, à la voirie, à l'exploitation ferroviaire et aux réseaux divers.

Secteur UTa

Aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la zone, à la voirie, à l'exploitation du parking et aux réseaux divers.

ARTICLE UT 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

. Entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m.

. Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à un bâtiment plus élevé des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3m pour les parties de construction et vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher.

Exception :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la zone, à la voirie, à l'exploitation ferroviaire et aux réseaux divers.

Secteur UTa

Aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la zone, à la voirie, à l'exploitation du parking et aux réseaux divers.

ARTICLE UT 9... EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UT 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'exploitation et des installations techniques n'est pas limitée. Elle est en fonction des nécessités techniques d'utilisation, de la protection des paysages et de l'environnement général.

Il en est de même pour les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UT 11... ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.

ARTICLE UT 12... STATIONNEMENT

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

ARTICLE UT 13... ESPACE LIBRE - PLANTATIONS

Aucune prescription.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire ni pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux.

Secteur UTa, il n'est pas fixé de COS pour les constructions nécessaires au fonctionnement du parking ni pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux.

ARTICLE UT 15... DÉPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

ANNEXES

DÉFINITIONS

- **Equipements d'intérêt général :**

Il s'agit des bâtiments publics, ou des bâtiments publics ou privés à vocation scolaire, sanitaire ou hospitalière et équipements d'infrastructure et installations techniques.
- **Baie principale :**

Présente le caractère d'une baie principale, une ouverture qui assure la vue et éclaire une pièce principale.
- **Baie secondaire :**
 - 1- Est une baie secondaire, une ouverture qui assure la vue et éclaire une pièce secondaire
 - 2- Est une baie secondaire, une ouverture qui dessert une pièce principale comportant déjà par ailleurs une baie principale lorsque la dite ouverture est unique avec une largeur maximum d'1,20m et présente une superficie inférieure d'au moins 50 % à celle de la baie principale.
- **Pièce principale :**

Sont principales, les pièces destinées au sommeil, au séjour, au travail ainsi qu'à l'exercice d'une activité (chambre à coucher, salon, salle à manger, bureau, atelier, local destiné à la réception de la clientèle...)
- **Pièce secondaire :**

Sont secondaires les pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs, ainsi que le cas échéant, les dégagements et dépendances telles que remises, locaux d'archives, réserves...
- **Pleine terre :**

C'est un espace de sol naturel non recouvert. Cet espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existant ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages du métropolitain, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.
- **Prospect :**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect (P) est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie.
- **Saillie :**

On appelle saillie toute partie de construction qui dépasse le gabarit-enveloppe.
- **Terrain :**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même division, que lequel est édifiée la construction.
- **Jour de souffrance :**

Il s'agit de jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres ou jour ne peuvent être établis qu'à 2,60m au-

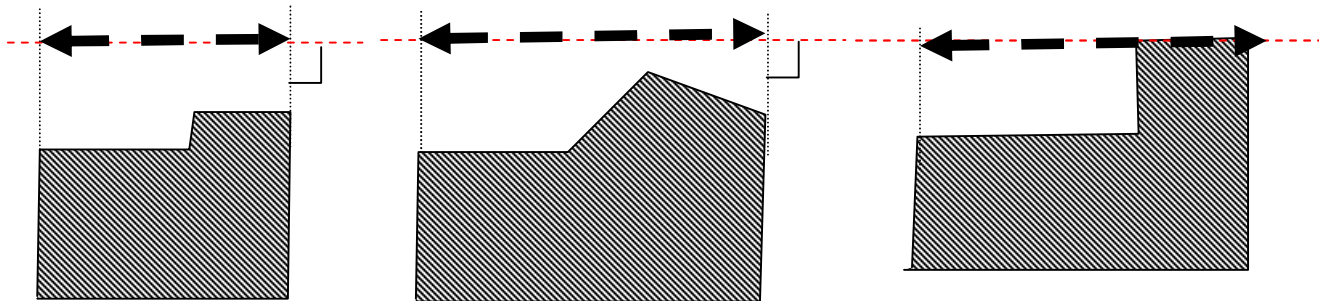
dessus du plancher ou sol de la pièce à éclairer si c'est un rez-de-chaussée ou 1,90m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.
Article 677 du code Civil

- **La hauteur de la construction :**

Définie dans les articles du règlement du POS (article 10).
La hauteur de la construction correspond à la hauteur totale de la construction mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel avant travaux.

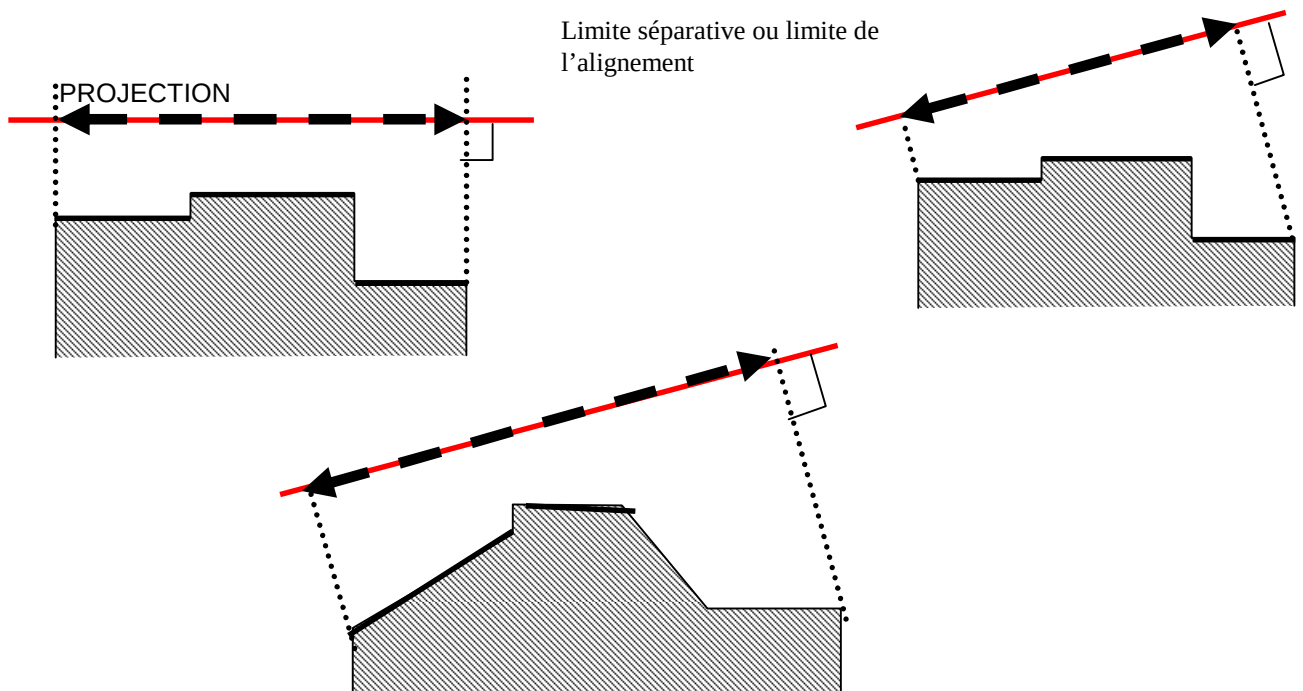
- **La façade du terrain :**

La façade du terrain correspond à sa projection orthogonale sur la limite séparative ou sur la limite constituant l'alignement.



- **La longueur de façade d'un bâtiment :**

La longueur de façade d'un bâtiment correspond à la projection orthogonale du bâtiment y compris les annexes sur la limite séparative ou sur la limite constituant l'alignement.



- **les annexes d'un bâtiment :**

Sont considérées comme annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal et non destinés à l'habitat ou à une activité commerciale ou professionnelle tels que : celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers, réserves, etc...

La transformation d'usage de ces annexes est interdite sauf si elle respecte les prescriptions réglementaires du POS (Articles 1 à 15).

- **l'emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale du volume bâti excepté les saillies de moins de deux mètres. Elle intègre toutes les constructions y compris les annexes.

- **la règle du gabarit :**

La règle du gabarit correspond à une hauteur maximum autorisée. Cette règle concerne l'avenue de la Résistance, le rond-point Thiers et la place Charles de Gaulle. La hauteur maximum est définie par une verticale de hauteur H (15m) et une oblique de pente à 2/1 (63° par rapport à l'horizontale) limitée à 3m.

POUR LA ZONE U.A. LISTE DE VEGETAUX POUR LES HAIES

Atriplex halimus	Atriplex	P
Eleagnus angustifolia	Eleagnus	P
Pyracantha	Pyracantha	P
Aucuba japonica	Aucuba	P
Eleagnus ebbingei	Eleagnus	P
Berberis darwinii	Berberis	C
Berberis ottawensis	Berberis	C
Euonymus japonicus	Fusain	C
Berberis stenophylla	Berberis	P
Berberis thunbergii	Berberis	P
Ilex aquifolium	Houx	P
Euonymus fortunei	Fusain	C
Buxus sempervirens Rotundifolia	Buis	P
Ligustrum	Troëne	M
Carpinus betulus	Charme	M
Lonicera nitida	Chevrefeuille	P
Chaenomeles	Cognassier	P
Cornus mas	Cornouiller	C
Spiraea bumalda A. Waterer	Spirée	C
Cotoneaster franchetil	Cotoneaster	P
Cotoneaster simonsii	Cotoneaster	P
Cotoneaster microphyllus	Cotoneaster	P
Prunus lusitanica	Laurier du Portugal	P
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken '	Laurier Palme nain	P
Teucrium fruticans	Teucrium	P
Ribes alpinum	Groseiller	C
Taxus baccata	If	P
Symphoricarpos	Symphorine	C
Ostrya carpinifolia	Ostrya	M
Mahonia	Mahonia	P
Forsythia	Forsythia	C
Picea excelsa	Epicea	P

C. Caduque
 P. Persistant
 M. Marcescent

POUR LA ZONE U.E. LISTE DE VEGETAUX POUR LES HAIES

Atriplex halimus	Atriplex	P
Eleagnus angustifolia	Eleagnus	P
Pyracantha	Pyracantha	P
Aucuba japonica	Aucuba	P
Eleagnus ebbingei	Eleagnus	P
Berberis darwinii	Berberis	C
Salix purpurea 'Gracilis'	Saule	C
Berberis ottawensis	Berberis	C
Euonymus japonicus	Fusain	C
Berberis stenophylla	Berberis	P
Berberis thunbergii	Berberis	P
Ilex aquifolium	Houx	P
Euonymus fortunei	Fusain	C
Buxus sempervirens Rotundifolia	Buis	P
Acer negundo	Erable negundo	C
Ligustrum	Troëne	M
Carpinus betulus	Charme	M
Callicarpa	Callicarpa	C
Lonicera nitida	Chevrefeuille	P
Chaenomeles	Cognassier	P
Cornus mas	Cornouillier	C
Corylus	Noisetier	C
Spiraea bumalda A. Waterer	Spirée	C
Cotoneaster franchetil	Cotoneaster	P
Cotoneaster simonsii	Cotoneaster	P
Cotoneaster microphyllus	Cotoneaster	P
Prunus lusitanica	Laurier du Portugal	P
Prunus laurocerasus	Laurier Palme	P
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken '	Laurier Palme nain	P
Teucrium fruticans	Teucrium	P
Ribes alpinum	Groseillier	C
Taxus baccata	If	P
Viburnum tinus	Viorne	P
Symphoricarpos	Symphorine	C
Kerria japonica	Corrête du Japon	C
Ostrya carpinifolia	Ostrya	M
Mahonia	Mahonia	P
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	C
Forsythia	Forsythia	C
Picea excelsa	Epicea	P
Chamaecyparis	Chamaecyparis	P
Cupressus	Cyprès	P

C. Caduque
P. Persistant
M. Marcescent

POUR LA ZONE U.B. LISTE DE VEGETAUX POUR LES HAIES

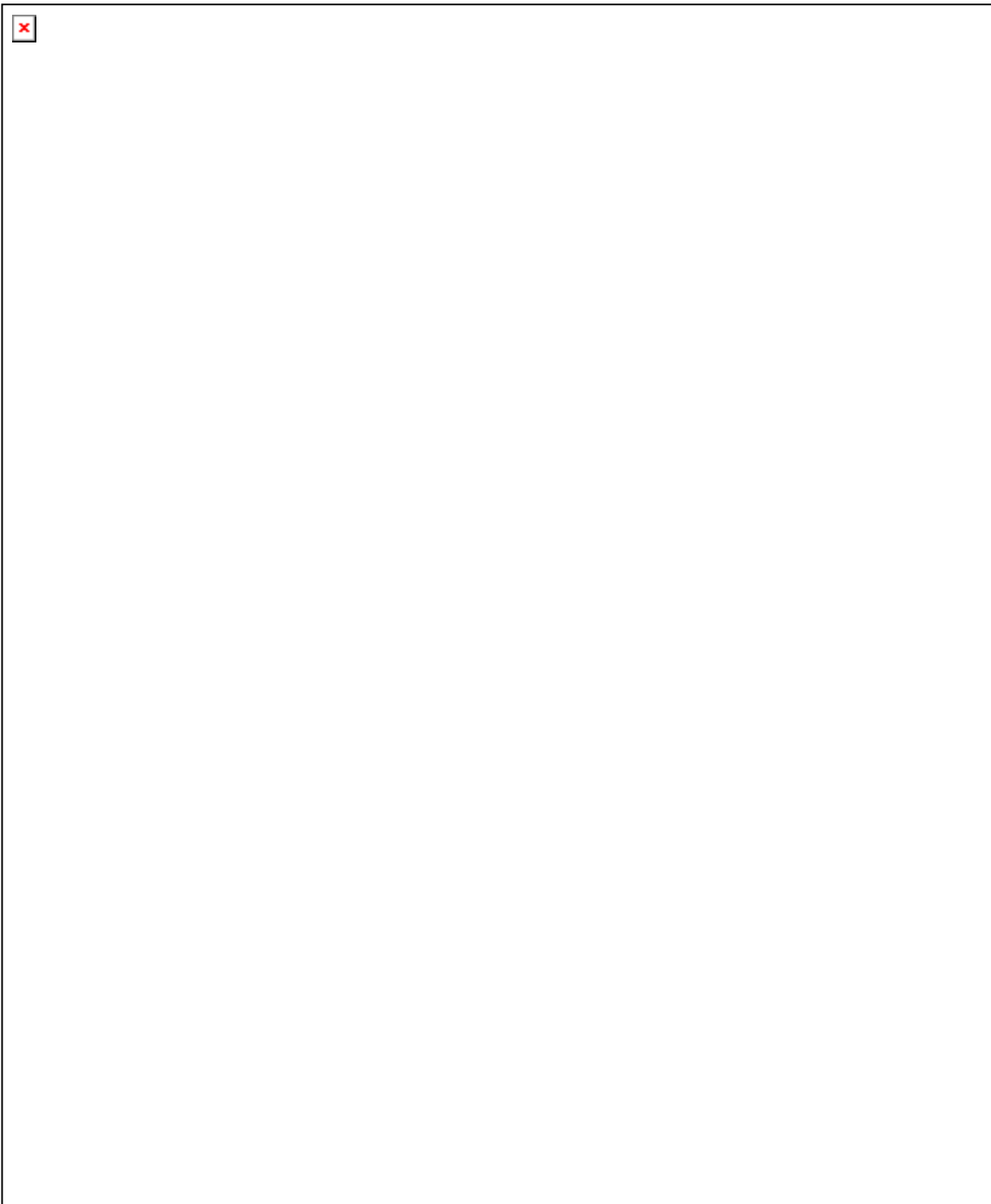
Atriplex halimus	Atriplex	P
Eleagnus angustifolia	Eleagnus	P
Pyracantha	Pyracantha	P
Aucuba japonica	Aucuba	P
Eleagnus ebbingei	Eleagnus	P
Berberis darwinii	Berberis	C
Berberis ottawensis	Berberis	C
Euonymus japonicus	Fusain	C
Berberis stenophylla	Berberis	P
Berberis thunbergii	Berberis	P
Ilex aquifolium	Houx	P
Euonymus fortunei	Fusain	C
Buxus sempervirens Rotundifolia	Buis	P
Acer negundo	Erable negundo	C
Ligustrum	Troëne	M
Carpinus betulus	Charme	M
Lonicera nitida	Chevrefeuille	P
Chaenomeles	Cognassier	P
Cornus mas	Cornouillier	C
Corylus	Noisetier	C
Spiraea bumalda A. Waterer	Spirée	C
Cotoneaster franchetil	Cotoneaster	P
Cotoneaster simonsii	Cotoneaster	P
Cotoneaster microphyllus	Cotoneaster	P
Prunus lusitanica	Laurier du Portugal	P
Prunus laurocerasus	Laurier Palme	P
Ribes alpinum	Groseillier	C
Taxus baccata	If	P
Viburnum tinus	Viorne	P
Symphoricarpos	Symphorine	C
Ostrya carpinifolia	Ostrya	M
Mahonia	Mahonia	P
Forsythia	Forsythia	C
Picea excelsa	Epicea	P
Chamaecyparis	Chamaecyparis	P
Cupressus	Cyprès	P

C. Caduque
 P. Persistant
 M. Marcescent

**LISTE DES VEGETAUX POUR LA BANDE DES 2 A 5 METRES
(ZONES UB et UE)**

ARBUSTES

Laburnum anagyroides	Cytise
Laburnum watereri 'Vossii '	Cytise
Ligustrum lucidum + VAR	Troëne
Tamarix pentandra	Tamaris
Eleagnus angustifolia	Eleagnus
Cercis siliquastrum	Arbre de Judée
Betula verrucosa + VAR	Bouleau
Amelanchier canadensis	Amelanchier
Pyrus salicifolia	Poirier à feuille de saule
Prunus avium 'Plena'	Merisier
Robinia hispida 'Macrophylla'	Accacia
Carpinus betulus	Charme
Hippophae rhamnoides	Hippophae
Berberis buxifolia	Berberis
Buxus sempervirens 'Suffruticosa'	Buis
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster
Euonymus fortunei	Fusain
Teucrium chamaedrys	Teucrium
Ribes alpinum	Groseillier
Berberis stenophylla + VAR	Berberis
Cornus mas + VAR	Cornouiller
Corylus	Noisetier
Prunus lusitanica	Laurier du Portugal
Escallonia	Escallonia
Ilex aquifolium	Houx
Ligustrum + VAR	Troëne
Osmanthus	Osmanthus
Ostrya carpinifolia	Ostrya
Poncirus	Poncirus
Pyracantha + VAR	Pyracantha
Salix purpurea 'Gracilis '	Saule
Sambucus + VAR	Sureau
Camellia japonica	Camélia
Acer palmatum	Erable japonais
Symphoricarpos	Symphorine
Arundinaria + VAR	Bambous
Genista lydia	Genet
Kerria Japonica 'Picta'	Corrète du Japon
Chimonanthus praecox	Chimonanthus
Choisya temata	Oranger du Mexique



ARBRES REMARQUABLES (1 POUR 300 M²)

Acer campestre	Erable Champêtre
Acer griseum	Erable de Chine
Acer davidii	Erable de Chine
Acer pseudoplatanus	Erable plane
Aesculus Califorca	Marronnier de Californie
Aesculus x carnea	Marronnier rouge
Ailanthus	Ailante
Alnus glutinosa	Aulne
Betula albo sinensis	Bouleau
Betula Ermanii	Bouleau
Carya	Noyer d'Amérique
Castanea	Châtaignier
Cercidiphyllum	Arbre au Caramel
Cercis	Arbre de Judée
Davidia involucrata	Arbre aux pochettes
Fagus	Hêtre
Fraxinus ornus	Frêne à fleurs
Juglans	Noyer
Liquidambar	Copalme d'Amérique
Liriodendron	Tulipier
Maclura pomifera	Oranger des osages
Nothofagus	Nothofagus
Parrotia persica	Parrotie de Perse
Paulownia tomentosa	Paulownia
Phellodendron	Phellodendron
Platanus orientalis	Platane
Populus x euramericana	Peuplier
Populus tremula	Peuplier
Populus lasiocarpa	Peuplier
Prunus serrula	Cerisier à fleurs
Pterocarya fraxinifolia	Pterocarya
Quercus rubra	Chêne rouge
Quercus palustris	Chêne des marais
Quercus frainetto	Chêne
Robinia	Accacia
Salix fragilis	Saule
Salix caprea	Saule
Salix pentandra	Saule
Sophora japonica	Sophora
Sorbus	Sorbier
Tilia americana	Tilleul américain
Tilia	Tilleul
Tilia x euchlora	Tilleul
Cedrela	Cedrela
Ulmus	Orme
Zelkova	Zelkova

ARBRES REMARQUABLES (1 POUR 300 M²)

CONIFERES

Abies concolor	Sapin concolor
Abies pinsapo	Sapin d'Espagne
Abies grandis	Sapin de Vancouver
Abies nordmanniana	Sapin de Nordmann
Araucaria	Araucaria
Calocedrus	Calocedrus
Cedrus	Cèdre
Chamaecyparis	Cyprès
Cryptomeria	Cryptomeria
Cupressus macrocarpa	Cyprès
Ginkgo	Arbre aux 40 Ecus
Metasequoia	Metasequoia
Picea abies	Epicea
Picea amorika	Epicea
Pinus	Pin
Pseudotsuga	Pseudotsuga
Sequoia	Sequoia
Sequoiadendron	Sequoiadendron
Taxodium	Cyprès chauve
Taxus	If
Thujopsis	Thujopsis
Tsuga	Tsuga