

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du Plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zone
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Desserte des véhicules incendie
- Article 6 - Prescriptions relatives à la police des eaux
- Article 7 - Prescriptions relatives à l'usage du domaine public fluvial

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA 5
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB 15
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC 23
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UD 30
- Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UE 42
- Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UX 46
- Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone UY 53

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 2 AU 57
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2 AUx 59
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 1 AU x 61
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone A 68
- Chapitre V - Dispositions applicables à la zone N 72

- DEFINITIONS et annexes 76**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 à L.123.5 et R.123.4 à R.123.9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SANTENY.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1 - Les articles L.111.6, L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5 D du présent P.L.U.
- 3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - les zones de droit de préemption urbain ;
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - les périmètres de PRIF et SAFER ;
 - les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n°3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
 - les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
 - les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.10 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123.13 et R.123.14) :
- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
 - les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
 - les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
 - les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
 - le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de SANTENY - règlement - mars 2006 -

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- | | | |
|--------------|------------------------------|----|
| - la zone UA | référée au plan par l'indice | UA |
| - la zone UB | référée au plan par l'indice | UB |
| - la zone UC | référée au plan par l'indice | UC |
| - la zone UD | référée au plan par l'indice | UD |
| - la zone UE | référée au plan par l'indice | UE |
| - la zone UX | référée au plan par l'indice | UX |
| - la zone UY | référée au plan par l'indice | UY |

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

- | | | |
|------------------|------------------------------|--------|
| - la zone 2 AU | référée au plan par l'indice | 2 AU |
| - la zone 2 AU x | référée au plan par l'indice | 2 AU x |
| - la zone 1 AU x | référée au plan par l'indice | 1 AU x |
| - la zone A | référée au plan par l'indice | A |
| - la zone N | référée au plan par l'indice | N |

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 12 °, 3ème alinéa :

“Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des équipements hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'équipement hydraulique.

⊠

⊠

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre ancien de l'agglomération (noyau villageois).
- Zone UB : périphérie résidentielle de la ville (anciennes zones NB et UC), construite au coup par coup.
- Zone UC : correspondant aux anciens lotissements.
- Zone UD : correspond aux anciennes ZAC dénommées les "Quarante Arpents", "la Saussaye Picot", le "Bras de Fer", les "Graviers", le "Point du Jour", le "Clos du Pré Brûlé".
- Zone UE : correspond aux secteurs d'équipements collectifs.
- Zone UX : correspond aux secteurs voués aux activités diverses.

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au noyau villageois originel de Santeny. Elle reçoit, en plus de l'habitat, des activités de commerces et services divers. Les bâtiments sont, en règle générale, implantés en mitoyenneté et à l'alignement, ou autour d'une cour ouverte sur la voie.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à conditions au titre de l'article 2, sont réputées admises sans condition.

2 - Sont interdites :

- La démolition des immeubles de qualité architecturale, protégés et figurant sur la liste faisant l'objet de l'annexe III du présent règlement et repérés sur plan de détail au 1/1 500ème, qui seront maintenus et en tant que de besoin restaurés, et ce en application de l'art. R.123-21 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UA.2)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation en termes de plantation.
- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les campings, caravanages, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ou temporaire.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 à L.430.5 du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de SANTENY - règlement - mars 2006 -

- Les activités artisanales, ainsi que les bureaux leur étant liés, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les installations classées, dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des installations existantes même classées, interdites à l'article UA.1, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- La réhabilitation des granges ou hangars en habitations, dans la mesure où les places de stationnement correspondantes sont aménagées.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur certaines de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules de secours et de services puissent faire demi-tour.

- Les conditions techniques applicables aux accès et voies de dessertes sont les suivantes :

1) Accès privés :

Ceux-ci devront ne desservir qu'un seul logement et présenter au moins 3,50 m de largeur d'emprise.

2) Voies publiques ou privées de desserte :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres permettant des aménagements pour la sécurité des piétons ainsi que des places de stationnement.

3) Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété ne devront pas empiéter sur le domaine public.

4) Accès à la propriété :

L'accès devra se faire directement, par une façade sur rue ou sur cour commune, et le terrain devra présenter au moins 10 mètres de largeur au droit de la construction à édifier.

Cette dernière règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) représentant au plus 5 % de la superficie de l'unité foncière et limitée à 20 m² ;

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) ni aux extensions, dans la limite de 20 % au total, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

❖ Il n'est pas fixé de règle.

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

❖ Toute construction principale devra :

- être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ;
- se situer dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement.

Des dispositions différentes aux règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de SANTENY - règlement - mars 2006 -
 - pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes telle qu'elle est définie en annexe,
 - pour des raisons d'harmonie architecturale,
 - pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.
- ❖ Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cet article ne s'applique pas :

- aux changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU;
- aux extensions, dans la limite de 20 % au total, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le même prolongement de façade ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent PLU.

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

I - Règles générales

1) Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel, ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

La longueur des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres. Les bâtiments annexes (de moins de 5,00 m. de longueur et moins de 2,60 m. de hauteur en limite séparative) ne seront pas pris en compte dans cette longueur.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions sont obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) Au delà de cette bande, les constructions principales sont interdites.

3) En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal :

- à 8 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage et l'aération des pièces d'habitation ou de travail (cuisine, WC, salle de bains exclus à condition que leur surface unitaire n'excède pas 12 m²) ;
- à 4 mètres, si la façade comporte des vues secondaires situées au rez-de-chaussée des constructions, et à 2,50 mètres, si la façade ne comporte pas de baies.

II - Règles particulières

1) Au delà de la bande des 20 mètres, pourront être implantés en limite séparative les bâtiments annexes attenants ou non à une habitation, à condition qu'ils fassent moins de 5,00 mètres de longueur et que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

2) Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie ou d'architecture.

3) Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cet article ne s'applique pas :

- aux changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU;
- aux extensions, dans la limite de 20 % au total, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le même prolongement de façade ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent PLU.

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

❖ Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière

que le retrait au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à 8 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage et l'aération des pièces d'habitation ou de travail (cuisine exclue à condition que sa surface unitaire n'excède pas 12 m²) ;
- à 2,50 mètres dans le cas contraire.

Les distances fixées ci-dessus pourront être réduites pour les façades opposées d'une même construction (loggia, patio, cour intérieure, etc.).

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail entre deux constructions différentes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

❖ Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

❖ L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 %. En cas de commerces ou d'activités, existants à la date d'approbation du présent P.L.U, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 75 %.

❖ Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) représentant au plus 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

❖ Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur "plafond" des constructions ne pourra excéder 12 mètres par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment. (Soit : Rez-de-chaussée + 1 + Combles, avec ou sans sous-sol).

❖ Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toutes mesures devront être prises pour la sauvegarde du patrimoine historique, archéologique ou architectural de la ville avant tout début de travaux.

Toitures :

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes seront comprises entre 30 et 45 °.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte

ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées, d'une hauteur n'excédant pas 2,60 mètres au faîtage, pourront être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoise, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau devra être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles. Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires, en ardoises sont interdites.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise et les chiens assis sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Ils devront présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

Les lucarnes devront en outre être plus hautes que larges, et leur largeur maximale ne pourra excéder 1,40 mètres.

Les antennes de télévision devront être installées sous combles dans la mesure où les conditions de réception le permettent, dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue. Les antennes paraboliques devront être invisibles de la rue.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, 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 et de couleur, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement". Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits de façade se rapprocheront des enduits traditionnels locaux. Ils seront de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures. Les teintes seront choisies dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux seront en harmonie avec celles des enduits de façades, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

Clôtures :

Les clôtures bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures existantes.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. Dans le cas de grilles, seuls sont autorisés les barreaudages verticaux. Les grilles seront posées sur un soubassement maçonné de 0.90 m de hauteur. Elles seront de dessin simple et les couleurs vives sont proscrites.

Elles devront présenter une homogénéité avec les clôtures voisines. Les canis ou similaires sont interdits en façade visible depuis la rue.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures. L'arasement partiel à 0,90 mètre, sous forme de mur-bahut, est cependant autorisé.

Les clôtures entre voisins seront constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètres et éventuellement doublée de haie

végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...), les canis ou similaires sont interdits.

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privée.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses :

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UA.2, ou en cas d'architecture bioclimatique. Toute confortation ou surélévation devra conserver le style et le rythme architectural de la construction.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans le cas de vérandas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique et du voisinage.

Les terrains non bâtis et 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, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions ou immeubles existants protégés, conformément à l'article 1 du présent règlement, et repérés au plan de détail au 1/1 500ème, seront totalement à maintenir, sauf à restituer un état plus authentique (écrêtement, adjonctions, ...). Des transformations internes limitées sont toutefois autorisées.

NOTA : la liste de référence de ces immeubles protégés figure à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

❖ En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

Dimensions des places dans une aire collective : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2.50 mètres minimum - Dégagement : 6 mètres.

❖ Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée par la Commune.

Les parkings réalisés dans la marge de reculement par rapport à une voie publique ne comporteront que deux accès au plus sur cette voie.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

Les entrées des garages en sous-sol sont interdites sur les façades ou pignons donnant sur la rue et les rampes d'accès devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 5 mètres de longueur.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

En outre : 5 % des places de stationnement et au moins une place devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

❖ Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de cinq pièces et plus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n°99-266 du 1er avril 1999 (article R111-4 du code de l'urbanisme).

❖ Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une aire de stationnement d'une superficie au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette, avec un minimum de deux places par logement et une place par studio.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n°99-266 du 1er avril 1999 (article R111-4 du code de l'urbanisme).

❖ Constructions à usage d'activités ou de services :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

Toutefois, et s'il s'agit de la réhabilitation d'un immeuble existant, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage d'activités ou de services n'excède pas en outre 30 mètres carrés dans une même construction.

❖ Construction à usage commercial :

Il sera créé un minimum de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

❖ Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places de salles de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

❖ Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle

ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter

La protection des plantations existantes devra être garantie au maximum.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de dessertes seront obligatoirement plantées.

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans le cadre des dispositions de l'article UA .9 :

- en cas d'amélioration des constructions existantes sans pouvoir être inférieure à 20%.
- en cas de commerces à rez-de-chaussée sans pouvoir être inférieure à 10%.

Les places de stationnement ne sont pas prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface d'espaces verts.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

❖ Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60 pour l'habitat. Le C.O.S pourra être porté à 1 pour les constructions à usage commercial ou artisanal.

❖ Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction après démolition d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB identifie principalement l'habitat individuel, édifié en ordre discontinu, de la première extension du village. Elle remplace, pour l'essentiel, les zones NB, là où elles existaient dans le P.O.S antérieur. Elle concerne notamment les extensions du bâti réalisées le long du chemin des Vignes, lequel nécessite un transfert dans le domaine public communal.

L'objectif du présent règlement est de permettre une relative évolution dans l'affectation des constructions existantes (activités de bureaux et de services de type individuelles), leurs possibilités d'extensions, ainsi que de nouvelles constructions principales, dans la limite des possibilités d'urbanisation résiduelles. Cette zone comporte trois secteurs (UB a, UB b et UB c), qui se distinguent principalement par la trame foncière, plus ou moins dense, dans laquelle ils s'inscrivent.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UB.2 ci-dessous, et notamment :
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation en termes de plantation.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les campings, caravanages, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent ou temporaire.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 à L.430.5 du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les reconstructions, aménagements et extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette, ou sans limite en cas d'aménagement de combles, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, incorporées ou non au bâtiment principal.
- Les activités de bureau et de services de type individuelles, à condition qu'elles occupent des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et que des mesures soient prises pour le stationnement des véhicules sur la parcelle privative.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de toutes natures.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

❖ Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur certaines de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les places de stationnement réalisées sur une propriété ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules de secours et de services puissent faire demi-tour.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de dessertes sont les suivantes:

1) Accès privés :

Ceux-ci devront ne desservir qu'un seul logement et présenter au moins 3,50 m de largeur d'emprise.

2) Voies publiques ou privées de desserte :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres permettant des aménagements pour la sécurité des piétons ainsi que des places de stationnement.

3) Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété ne devront pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

❖ Pour être constructible, un terrain doit présenter les superficies minimales suivantes : secteur UB a : 1.000 mètres carrés ; secteur UB b : 2.100 mètres carrés ; secteur UB c : 700 mètres carrés.

Chaque terrain issu d'une division devra respecter les superficies minimales exigées.

❖ Dans l'ensemble de la zone, cet article ne s'applique pas :

- pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux extensions, dans la limite de 20 % au total, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent PLU.

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

❖ Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à huit mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Aucune extension ne peut se rapprocher de l'alignement.

❖ Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

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

❖ Toute construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à 2,5 mètres, par rapport aux limites séparatives de propriété, en cas de façades aveugles ou ne comportant pas de baies principales, et une marge de reculement au moins égale à 4 mètres dans le cas contraire (cuisine exclue à condition que

sa surface unitaire n'excède pas 12 m²).

Toutefois, cette marge de 2.50 mètres pourra être utilisée pour aménager une voie d'accès au garage. Les bâtiments annexes non accolés seront implantés en partie arrière des parcelles

Une implantation en retrait d'au moins huit mètres est imposée vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

Toutefois les abris de jardins pourront être implantés en retrait d'au moins 1,5 mètres des fonds de parcelles, sous les réserves suivantes : surface maximale 12 m² ; hauteur maximale au faîtage 2,5 m.

En outre, les constructions s'implanteront sur des terrains qui présenteront les largeurs minimales suivantes, au droit de la construction à édifier : secteur UB a : 15 mètres ; secteur UB b : 25 mètres ; secteur UB c : 14 mètres.

❖ Les équipements collectifs publics d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

❖ Dans l'ensemble de la zone, cet article ne s'applique pas :

- aux changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU;
- aux extensions, dans la limite de 20 % au total, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le même prolongement de façade ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent PLU.

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

❖ Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

❖ L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- secteur UB a : 30 % de la superficie de la propriété ;
- secteur UB b : 15 % de la superficie de la propriété ;
- secteur UB c : 30 % de la superficie de la propriété.

❖ Dans l'ensemble de la zone, cet article ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) représentant au plus 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

❖ La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder, par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment :

- secteurs UB a et UB b : un comble sur rez-de-chaussée, soit 10 mètres au faîtage ;
- secteur UB c : un étage plus un comble sur rez-de-chaussée, soit 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non contiguës ne pourra excéder 3,5 m au faîtage.

❖ Ne sont pas soumis à ces règles la reconstruction après sinistre et dans la limite de la hauteur initiale d'un bâtiment existant, ainsi que la construction d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toutes mesures devront être prises pour la sauvegarde du patrimoine historique, archéologique ou architectural de la ville avant tout début de travaux.

Toitures :

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes seront comprises entre 30 et 45 °.

Les toitures en terrasses ne sont pas autorisées, sauf en cas d'extension ou de projet architectural dont l'intégration dans le paysage construit peut être justifiée.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 2,60 mètres au faîtage, pourront être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoise, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau devra être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles. Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires, en ardoises sont interdites.

Les lucarnes devront en outre être plus hautes que larges, et leur largeur maximale ne pourra excéder 1,40 mètres. La somme des largeurs de ces ouvertures ne pouvant excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Ils devront présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre. Les houteaux et les œil-de-bœuf sont autorisés.

Le matériau de toiture autorisé est la tuile couleur de terre cuite d'une densité d'au moins 22 au mètre carré. En cas de réfection, le matériau d'origine pourra toutefois être conservé.

Les antennes de télévision devront être installées sous combles dans la mesure où les conditions de réception le permettent, dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue. Les antennes paraboliques devront être invisibles de la rue.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, 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 et de couleur, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement". Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

Les constructions respecteront le caractère du site, pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain. Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits de façade se rapprocheront des enduits traditionnels locaux. Ils seront de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures. Les teintes seront choisies dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux seront en harmonie avec celles des enduits de façades, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues pour s'harmoniser entre elles, et avec les constructions. Elles constitueront des ensembles homogènes. Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement, en tenant compte notamment du développement des végétaux.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

❖ Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur, piliers exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures existantes.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. Dans le cas de grilles, seuls sont autorisés les barreaudages verticaux. Les grilles seront posées sur un soubassement maçonné de 0.90 m de hauteur. Elles seront de dessin simple et les couleurs vives sont proscrites.

Elles devront présenter une homogénéité avec les clôtures voisines. Les canis ou similaires sont interdits en façade visible depuis la rue.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures. L'arasement partiel à 0,90 mètre, sous forme de mur-bahut, est cependant autorisé.

❖ Les clôtures entre voisins seront constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètres et éventuellement doublée de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :

- . Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative.
- . Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

❖ Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...) de ciment ainsi que les canis ou similaires sont interdits.

Dispositions diverses :

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UB.2, ou en cas d'architecture bioclimatique. Toute confortation ou surélévation devra conserver le style et le rythme architectural de la construction.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans le cas de vérandas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique et du voisinage.

Les terrains non bâtis et 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, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone ou du secteur.

Les abris de jardin seront de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure ou en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale suivant la palette de couleur jointe aux "orientations d'aménagement".

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Dimensions des places dans une aire collective : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,50 mètres minimum - Dégagement : 6 mètres.

Les entrées des garages en sous-sol sont interdites sur les façades ou pignons donnant sur la rue et les rampes d'accès devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 5 mètres de longueur.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

En outre : 5 % des places de stationnement et au moins une place devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

❖ Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins quatre places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n°99-266 du 1er a vril 1999 (article R111-4 du code de l'urbanisme).

❖ Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par logement de 1 et 2 pièces, et au moins 2 places de stationnement pour les logements de 3 pièces et plus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n°99-266 du 1er a vril 1999 (article R111-4 du code de l'urbanisme).

❖ Constructions ou réhabilitation à usage de bureaux ou de services :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée à l'activité sera dédiée au stationnement.

❖ Dispositions diverses :

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

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

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés :

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

Obligation de planter

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représenteront au moins 60 % de la superficie de la propriété, et seront traitées en jardins d'agrément qui comporteront au minimum trois arbres par propriété. Les essences à racines traçantes (peupliers, acacias, saules, etc.) sont interdites.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de cette surface.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

❖ Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- secteur UB a : 0,20 ;
- secteur UB b : 0,15 ;
- secteur UB c : 0,60.

❖ Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction après démolition d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions à vocation d'habitat, réalisées à l'origine sous forme de lotissements, aujourd'hui achevés.

L'objectif du règlement est de permettre une relative évolution dans l'affectation des constructions existantes (activités de bureaux et de services de type individuelles), ainsi que leurs possibilités d'extensions, mais sans autoriser de nouvelles constructions principales, sauf sur terrains non construits, et à l'exclusion des équipements collectifs nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants du village.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UC.2 ci-dessous, et notamment :
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation en termes de plantation.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les campings, caravanages, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent ou temporaire.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 à L.430.5 du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les reconstructions, aménagements et extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette, ou sans limite en cas d'aménagement de combles, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.
- Les dépendances, incorporées ou non au bâtiment principal.
- Les activités de bureau et de services de type individuelles, à condition qu'elles occupent des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et que des mesures soient prises pour le stationnement des véhicules sur la parcelle privative.

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, accolées ou non, à condition qu'elles soient édifiées sur des unités de propriété non bâties à la date d'approbation du présent P.L.U.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

❖ Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur certaines de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les places de stationnement réalisées sur une propriété ne devront pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

- ❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- ❖ Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à cinq mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Aucune extension ne peut se rapprocher de l'alignement.
- ❖ Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

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

- ❖ Toute construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à 2,5 mètres, par rapport aux limites séparatives de propriété, en cas de façades aveugles ou ne comportant pas de baies principales, et une marge de reculement au moins égale à 4 mètres dans le cas contraire (cuisine exclue à condition que sa surface unitaire n'excède pas 12 m²).

Une implantation en retrait d'au moins huit mètres est imposée vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

Toutefois les abris de jardins pourront être implantés en retrait d'au moins 1,5 mètres des fonds de parcelles, sous les réserves suivantes : surface maximale 12 m² ; hauteur maximale au faîtage 2,5 m.

- ❖ Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.
- ❖ Dans l'ensemble de la zone, cet article ne s'applique pas :
 - aux changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU;
 - aux extensions, dans la limite de 20 % au total, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, à condition qu'elles s'effectuent dans le même prolongement de façade ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent PLU.

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

- ❖ Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un étage plus un comble sur rez-de-chaussée, soit 12 mètres au faîtage, par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment. La hauteur des annexes non contiguës ne pourra excéder 3,5 m au faîtage.
- ❖ Ne sont pas soumis à ces règles la reconstruction après sinistre et dans la limite de la hauteur initiale d'un bâtiment existant, ainsi que la construction d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toutes mesures devront être prises pour la sauvegarde du patrimoine historique, archéologique ou architectural de la ville avant tout début de travaux.

Toitures :

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

Les toitures en terrasses ne sont pas autorisées, sauf en cas d'extension ou de projet architectural dont l'intégration dans le paysage construit peut être justifiée.

Les toitures à pentes des constructions principales et des annexes présenteront un ou plusieurs éléments à deux versants au moins, avec une pente comprise entre 30° et 45°.

Le matériau de toiture autorisé est la tuile couleur de terre cuite. En cas de réfection, le matériau d'origine sera conservé.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Ils devront présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre. Les houteaux et les œil-de-bœuf sont autorisés

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures de proportion verticale, et dont la largeur ne pourra excéder 1,40 m. La somme des largeurs de ces ouvertures ne pouvant excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Les antennes de télévision devront être installées sous combles dans la mesure où les conditions de réception le permettent, dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue. Les antennes paraboliques devront être invisibles de la rue.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, 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 et de couleur, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement". Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

Les constructions respecteront le caractère du site, pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain. Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits des maçonneries se rapprocheront des enduits traditionnels locaux. Ils seront de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes seront choisies dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux seront en harmonie avec celles des enduits de façades, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues pour s'harmoniser entre elles, et avec les constructions. Elles constitueront des ensembles homogènes.

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement en tenant compte notamment du développement des végétaux.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux

mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

❖ Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur, piliers exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures existantes.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. Dans le cas de grilles, seuls sont autorisés les barreaudages verticaux. Les grilles seront posées sur un soubassement maçonné de 0.90 m de hauteur. Elles seront de dessin simple et les couleurs vives sont proscrites.

Elles devront présenter une homogénéité avec les clôtures voisines.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures. L'arasement partiel à 0,90 mètre, sous forme de mur-bahut, est cependant autorisé.

❖ Les clôtures entre voisins seront constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1.60 mètres et éventuellement doublée de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur-pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative.
- Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

❖ Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...), ainsi que les canis ou similaires sont interdits.

Dispositions diverses :

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UC.2. Toute confortation ou surélévation devra conserver le style et le rythme architectural de la construction.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans le cas de vérandas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

Les abris de jardin seront de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure ou en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale suivant la palette de couleur jointe aux "orientations d'aménagement".

Les terrains non bâtis et 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, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone ou du secteur.

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique et du voisinage.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Dimensions des places dans une aire collective : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,50 mètres minimum - Dégagement : 6 mètres.

Les entrées des garages en sous-sol sont interdites sur les façades ou pignons donnant sur la rue et les rampes d'accès devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 5 mètres de longueur.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

En outre : 5 % des places de stationnement et au moins une place devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

❖ Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins quatre places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n°99-266 du 1er a vril 1999 (article R111-4 du code de l'urbanisme).

❖ Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par logement de 1 et 2 pièces, et au moins 2 places de stationnement pour les logements de 3 pièces et plus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n°99-266 du 1er a vril 1999 (article R111-4 du code de l'urbanisme).

❖ Constructions et réhabilitation à usage de bureaux ou de services :

Une surface au moins égale à 100 % de la SHON de la construction sera consacrée au stationnement.

❖ Dispositions diverses :

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

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

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représenteront au moins 60 % de la superficie de la propriété, et seront traitées en jardins d'agrément qui comporteront au minimum trois arbres par propriété. Les essences à racines traçantes (peupliers, acacias, saules, etc.) sont interdites.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de cette surface.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ❖ Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.
- ❖ Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination), et les extensions dans la limite de 20 m² par propriété, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.2.

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions à vocation d'habitat, réalisées à l'origine sous forme de ZAC aujourd'hui achevées, intégrées de ce fait au plan local d'urbanisme et dénommées :

- les "Quarante Arpents", dans ses îlots affectés à l'habitat, secteur UD a ;
- la "Saussaye Picot", secteur UD b ;
- le "Bras de Fer", secteur UD c ;
- les "Graviers", secteur UD d ;
- le "Point du Jour", secteur UD e ;
- le "Clos du Pré Brûlé", secteur UD f.

L'objectif du règlement est de permettre une relative évolution dans l'affectation des constructions existantes (activités de bureaux et de services de type individuelles), ainsi que leurs possibilités d'extensions, mais sans autoriser de nouvelles constructions principales, sauf sur terrains non construits, et à l'exclusion des équipements collectifs nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants du village.

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

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UD 2 ci-dessous, et notamment :
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation en termes de plantation.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les campings, caravanages, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent ou temporaire.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5, 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette, et aménagements des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, ainsi que leurs dépendances incorporées ou non au bâtiment.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, accolées ou non, à condition qu'elles soient édifiées sur des unités de propriété non bâties à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les activités de bureau et de services de type individuelles, à condition qu'elles occupent des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et que des mesures soient prises pour le stationnement des véhicules sur la parcelle privative.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de toutes natures.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale et sur son implantation initiale.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

- ❖ Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur certaines de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les places de stationnement réalisées sur une propriété ne devront pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.
- ❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

❖ Dans le secteur UD a : ("les Quarante Arpents")

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à trois mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Cette distance est portée à quatre mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte en ce qui concerne les entrées de garages.

❖ Dans le secteur UD b : ("la Saussaye Picot")

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à quatre mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Cette distance est portée à cinq mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte en ce qui concerne les entrées de garages.

En bordure de l'avenue de la Saussaye, les constructions seront toutefois implantées à une distance de l'alignement comprise entre 5 et 7 mètres.

❖ Dans les secteurs UD c, UD d et UD e : ("le Bras de Fer", "les Graviers", le "Point du Jour")

Toute construction doit être implantée soit à une distance au moins égale à quatre mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte, soit à l'alignement des voies en cas de bâtiments existants déjà implantés à l'alignement. Cette distance est portée à 5 mètres pour les garages.

❖ Dans le secteur UD f : (le "Clos du Pré Brûlé")

Toute construction doit être implantée, soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à quatre mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Cette distance est portée à cinq mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte en ce qui concerne les entrées de garages.

❖ Dans l'ensemble de la zone :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

❖ Dans le secteur UD a : ("les Quarante Arpents")

Toute construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à 2 mètres, par rapport

aux limites séparatives de propriété.

Cette distance est portée à huit mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

Toutefois, les abris de jardin pourront s'implanter à une distance comprise en 0 et 1,5 mètre des limites séparatives de propriété.

❖ Dans le secteur UD b : ("la Saussaye Picot")

Toute construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à 2,5 mètres, par rapport aux limites séparatives de propriété, en cas de façades aveugles ou ne comportant pas de baies principales, et une marge de reculement au moins égale à 4 mètres dans le cas contraire (cuisine exclue à condition que sa surface unitaire n'excède pas 12 m²).

L'implantation sur une limite séparative est cependant autorisée pour les terrains présentant une largeur au droit de la construction inférieure à 16 mètres.

La largeur des éléments de façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Une implantation en retrait d'au moins 8 m est imposée vis-à-vis des limites de fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

Toutefois les abris de jardins pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,5 mètres des limites séparatives de propriété sous les réserves suivantes : surface maximale 12 m² ; hauteur maximale au faîtage 2,5 m.

❖ Dans les secteurs UD c, UD d et UD e : ("le Bras de Fer", "les Gravier", le "Point du Jour")

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 2,5 mètres, par rapport aux limites séparatives de propriété, en cas de façades aveugles ou ne comportant pas de baies principales, et une marge de reculement au moins égale à 8 mètres dans le cas contraire.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur une seule limite séparative, à condition que leur hauteur sur cette limite ne dépasse pas 2,5 mètres.

❖ Dans le secteur UD f : (le "Clos du Pré Brûlé")

Toute construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à 2,5 mètres, par rapport aux limites séparatives de propriété, en cas de façades aveugles ou ne comportant pas de baies principales, et un retrait au moins égal à soit 8 mètres, pour les logements collectifs, soit 4 mètres, pour les autres logements, dans le cas contraire (cuisine exclue, à condition que sa surface unitaire n'excède pas 12 m²).

L'implantation sur une limite séparative est cependant imposée pour les terrains présentant une largeur au droit de la construction inférieure à 16 mètres, et pour les logements individuels.

L'implantation en retrait d'au moins une limite séparative est imposée pour les terrains présentant une largeur au droit de la construction au moins égale à 16 mètres, et pour les logements individuels. La largeur des éléments de façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres pour les logements individuels.

Une implantation en retrait est imposée vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

Toutefois les abris de jardins pourront être implantés en limite des fonds de parcelles, sous les réserves suivantes : surface maximale 12 m² ; hauteur maximale au faîtage 2,50 m.

❖ Dans l'ensemble de la zone :

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

SUR UNE MEME PROPRIETE

- ❖ Dans le secteur UD a : ("les Quarante Arpents")

Aucune construction non contiguë n'est autorisée à l'exception des abris de jardin.

- ❖ Dans le secteur UD b : ("la Saussaye Picot")

Une distance au moins égale à 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est portée à 8 mètres en cas de vues directes des pièces d'habitation ou de travail, sauf vis-à-vis des annexes.

Les constructions annexes non contiguës ne sont pas autorisées sur le terrain bordant l'avenue du Gal Leclerc, à l'exception des abris de jardins.

- ❖ Dans les secteurs UD c, UD d et UD e : ("le Bras de Fer", "les Gravier", "le Point du Jour")

Une distance au moins égale à 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est portée à 8 mètres en cas de vues directes des pièces d'habitation ou de travail, sauf vis-à-vis des annexes.

- ❖ Dans le secteur UD f : (le "Clos du Pré Brûlé")

Une distance au moins égale à 2,5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette distance est portée, en cas de vues directes des pièces d'habitation ou de travail, et sauf vis-à-vis des annexes, à 6,5 mètres pour les logements individuels groupés, et à 8 mètres pour les logements individuels isolés et les logements collectifs.

ARTICLE UD.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ❖ Dans le secteur UD a : ("les Quarante Arpents")

L'emprise au sol des constructions de toutes natures (annexes comprises) ne pourra excéder 25 % de la superficie de la propriété.

- ❖ Dans le secteur UD b : ("la Saussaye Picot")

L'emprise au sol des constructions de toutes natures (annexes comprises) ne pourra excéder 30 % de la superficie de la propriété, pour les constructions à usage d'habitat individuel, et 50 % de la superficie de la propriété, pour les constructions à usage d'habitat collectif.

- ❖ Dans le secteur UD c : ("le Bras de Fer")

L'emprise au sol des constructions de toutes natures (annexes comprises) ne pourra excéder 30 % de la superficie de la propriété pour les secteurs voués aux logements individuels et 60 % pour le secteur réhabilité.

- ❖ Dans le secteur UD d : (les "Gravier")

L'emprise au sol des constructions de toutes natures (annexes comprises) ne pourra excéder 40 % de la superficie de la propriété

- ❖ Dans le secteur UD e : (le "Point du Jour")

L'emprise au sol des constructions de toutes natures (annexes comprises) ne pourra excéder 30 % de la superficie de la propriété.

- ❖ Dans le secteur UD f : (le "Clos du Pré Brûlé")

L'emprise au sol des constructions de toutes natures (annexes comprises) ne pourra excéder 40 % de la superficie de la propriété pour les logements individuels isolés, et 50 % de la superficie de la propriété

pour les logements individuels groupés et l'habitat collectif.

❖ Dans l'ensemble de la zone :

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

❖ Dans le secteur UD a : ("les Quarante Arpents")

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder leur hauteur initiale.

La hauteur maximale des annexes sur pignon ne pourra excéder 2.5 mètres au faîtage et 3.5 mètres au faîtage sur façade arrière.

❖ Dans le secteur UD b : ("la Saussaye Picot")

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur initiale à usage d'habitat individuel et collectif.

La hauteur des annexes non contiguës ne pourra excéder 3,5 m au faîtage, en accompagnement d'une opération de logements individuels.

❖ Dans les secteurs UD c, UD d et UD e : ("le Bras de Fer", "les Gravier", le "Point du Jour")

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un comble sur rez-de-chaussée, soit 9 mètres au faîtage, par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

❖ Dans le secteur UD f : (le "Clos du Pré Brûlé")

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur initiale des constructions à usage d'habitat groupé ou collectif.

❖ Dans l'ensemble de la zone :

Ne sont pas soumis à ces règles la reconstruction après sinistre et dans la limite de la hauteur initiale d'un bâtiment existant, ainsi que la construction d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Toutes mesures devront être prises pour la sauvegarde du patrimoine historique, archéologique ou architectural de la ville avant tout début de travaux.

❖ Dans le secteur UD a : ("les Quarante Arpents")

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures devront conserver le matériau et la couleur (vieilli brun) d'origine.

Pour l'éclairage des combles, seuls sont autorisés les châssis de toit. Ils devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Ils devront présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre. Ils sont autorisés dans la limite de deux en façade sur rue et de quatre sur la façade arrière.

Les antennes de télévision devront être installées sous combles dans la mesure où les conditions de réception le permettent, dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue. Les antennes paraboliques devront être invisibles de la rue.

Parements extérieurs :

Les bâtiments et l'aménagement de leurs abords devront présenter ou conserver des caractéristiques d'origine des matériaux et d'aspect du bâtiment principal.

Les modifications des façades sur rue ainsi que les créations d'ouvertures dans les murs pignons sont interdites.

Les volets seront à persiennes à l'identique des volets d'origine.

Les teintes des façades des bâtiments seront :

- blanches pour les enduits, les fenêtres et les portes de garage ;
- bordeaux, bleu marine, brun foncé, vert wagon et blanc, pour les volets et la porte d'entrée.

Clôtures :

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Les clôtures bordant les voies seront constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m, implanté sur la limite de propriété et doublé de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m, implantées à au moins 0,5m de la limite intérieure de la propriété.

Les clôtures entre voisins seront constituées d'un grillage plastifié vert, soutenu par des poteaux métalliques verts, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m et doublé de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Portails et portillons :

Dans l'alignement de la clôture, un portail ou portillon seront autorisés devant l'aire d'accès au garage. Leur hauteur sera de 1,20 mètre maximum. Ils seront à claire-voie de couleur blanche.

Dispositions diverses :

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans ce cas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

❖ **Dans le secteur UD b :** ("la Saussaye Picot")

Toitures :

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

Les toitures à pentes des constructions principales et annexes présenteront un ou plusieurs éléments à deux versants au moins, avec une pente comprise entre 30° et 45°.

Le matériau de toiture autorisé est la tuile couleur de terre cuite. En cas de réfection, le matériau d'origine sera conservé.

Les lucarnes rampantes, ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les houteaux et les œil-de-bœuf sont autorisés.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes de proportion verticale, et dont la largeur ne pourra excéder 1,20 m. La somme des largeurs des lucarnes ne pouvant excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Les châssis de toit sont autorisés, ils devront être plats et intégrés dans le même plan de la toiture, aux conditions suivantes :

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de SANTENY - règlement - mars 2006 -
- En façade avant des maisons : Avoir des dimensions au plus égales à 0,60 m x 0,80 m ;
- En façade arrière des maisons : Avoir des dimensions au plus égales à 1,15 m x 1,20 m.

Les châssis de toit sont interdits sur le versant des toitures des maisons bordant l'avenue du Général Leclerc.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, 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 et de couleur, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement". Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

Les constructions respecteront le caractère du site, pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain. Toute architecture ou étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits des maçonneries se rapprocheront des enduits traditionnels locaux. Ils seront de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures. Les teintes seront choisies dans une gamme de "ton pierre", mais dans des tonalités peu soutenues, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux seront en harmonie avec celles des enduits de façades, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement"

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues pour s'harmoniser entre elles, et avec les constructions. Elles constitueront des ensembles homogènes.

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement en tenant compte notamment du développement des végétaux.

➤ Sur le domaine public (à l'alignement ou en retrait des voies)

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 m (éléments de portails non compris) et seront implantées soit à l'alignement de la voie, soit à l'alignement des façades.

Le long de l'avenue de la Saussaye-Picot, côté impair des numéros 3 au 11 inclus, et côté pair des numéros 4 au 20 inclus et le long de la rue de la Source, les clôtures seront impérativement implantées à l'alignement des façades

- Les clôtures bordant les voies seront constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m, implanté sur la limite de propriété et doublé de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale de 1,60 m implantées à au moins 0.5 mètres de la limite de propriété.

Portails et portillons :

Ils seront de conception simple et constitués de panneaux pleins ou à claire-voie, en bois, en PVC ou en aluminium laqué. Les teintes seront harmonisées avec celles des menuiseries extérieures (les bois vernis, traités au lasure, ne sont pas autorisés).

L'ouverture de portillons à l'arrière des lots donnant sur le chemin rural n°31 est interdit.

Pour soutenir les terres, un muret en maçonnerie de 40 cm de hauteur maximum est autorisé. Ce muret sera revêtu d'un enduit identique à celui de la construction. Il pourra être surmonté d'un grillage plastifié vert soutenu par des potelets métalliques verts.

Dans ce cas, la clôture (muret plus grillage) d'une hauteur maximum de 1,60 mètres sera implantée en limite du domaine public et doublé éventuellement d'une haie végétale implantée sur la parcelle à 0,50 m du domaine public pour permettre la plantation d'une haie.

➤ En limite de propriété entre voisins

Les clôtures entre voisins seront constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m et doublé de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale de 1,60 m.

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative.
- Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.
- Pour soutenir les terres. Dans ce dernier cas, des rondins de bois ayant subi un traitement garantissant une bonne tenue dans le temps, sont autorisés.

Dispositions diverses :

❖ Les places de stationnement non couvertes ainsi que les rampes d'accès au garage seront réalisées soit en béton désactivé coulé en place ou au moyen d'éléments préfabriqués en béton (dalles ou pavés) juxtaposés. La couleur du revêtement ainsi réalisé sera de couleur beige.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans ce cas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

Les abris de jardin seront de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure ou en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale suivant la palette de couleur jointe aux "orientations d'aménagement".

❖ **Dans les secteurs UDC, UDD, UDe et UD f :** ("le Bras de Fer", "les Gravieres" ; le "Point du Jour", "le Clos du Pré Brûlé")

❖ Toitures :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception

Les toitures en terrasses ne sont pas autorisées, sauf en cas d'extension ou de projet architectural dont l'intégration dans le paysage construit peut être justifiée.

Les toitures à pentes des constructions principales et annexes présenteront un ou plusieurs éléments à deux versants au moins, avec une pente comprise entre 30° et 45°.

Le matériau de toiture autorisé est la tuile plate couleur de terre cuite. En cas de réfection, le matériau d'origine sera conservé.

Les lucarnes rampantes et à la hollandaise ainsi que les chiens assis sont interdits. Les houteaux et les œil-de-bœuf sont autorisés.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes de proportion verticale, et dont la largeur ne pourra excéder 1,20 m. La somme des largeurs des lucarnes ne pouvant excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Les châssis de toit sont autorisés, ils devront être plats et intégrés dans le même plan de la toiture, aux conditions suivantes :

- En façade avant des maisons : Avoir des dimensions au plus égales à 0,60 m x 0,80 m ;
- En façade arrière des maisons : Avoir des dimensions au plus égales à 1,15 m x 1,20 m.

Les châssis de toit sont interdits sur le versant des toitures des maisons bordant l'avenue du Général Leclerc.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, 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 et de couleur, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement". Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

Les constructions respecteront le caractère du site, pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain. Toute architecture ou étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits des maçonneries se rapprocheront des enduits traditionnels locaux. Ils seront de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures. Les teintes seront choisies dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux seront en harmonie avec celles des enduits de façades, suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

❖ Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues pour s'harmoniser entre elles, et avec les constructions. Elles constitueront des ensembles homogènes.

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement en tenant compte notamment du développement des végétaux.

➤ Sur le domaine public

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 m (éléments de portails non compris) et seront implantées soit à l'alignement de la voie, soit à l'alignement des façades.

Les clôtures bordant les voies seront constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m, implanté sur la limite de propriété et doublé de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale de 1,60 m implantées à 0.5 mètres de la limite de propriété.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Un mur de 1,80 m exclusivement sur l'Avenue du Général Leclerc (éléments de portails non compris).

➤ En limite de propriété

Les clôtures entre voisins seront constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieur ou égale à 1,60 m et doublé de haies végétales d'une hauteur inférieur ou égale de 1,60 m.

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative.
- Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

❖ Portails

Les portails seront de conception simple, constitués de panneaux pleins ou à claire voie.

❖ Dispositions diverses :

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans ce cas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

Les abris de jardin seront de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure ou en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale suivant la palette de couleur jointe aux "orientations d'aménagement".

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Dimensions des places dans une aire collective : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,50 mètres minimum - Dégagement : 6 mètres.

Les entrées des garages en sous-sol sont interdites sur les façades ou pignons donnant sur la rue et les rampes d'accès devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 5 mètres de longueur.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

En outre : 5 % des places de stationnement et au moins une place devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

❖ Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins quatre places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n°99-266 du 1er avril 1999 (article R111-4 du code de l'urbanisme).

❖ Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par logement de 1 et 2 pièces, et au moins 2 places de stationnement pour les logements de 3 pièces et plus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n°99-266 du 1er avril 1999 (article R111-4 du code de l'urbanisme).

❖ Constructions ou réhabilitation à usage de bureaux ou de services :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

❖ Dispositions diverses :

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de SANTENY - règlement - mars 2006 -

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

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

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représenteront au moins 60 % de la superficie de la propriété, et seront traitées en jardins d'agrément qui comporteront au minimum trois arbres par propriété.

Les essences à racines traçantes (peupliers, acacias, saules, etc.) sont interdites.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de cette surface.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où sont exclusivement implantés des équipements publics ou collectifs, ainsi que les logements ou installations qui leur sont liés.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale, qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

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

ARTICLE UE .1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE.2.

ARTICLE UE .2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure, les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes de toutes natures, accolées ou non.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE .3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, avec un minimum de 4 mètres de largeur d'emprise.

ARTICLE UE .4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE .5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE .9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE .10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux bâtis des logements de fonction ne doit pas excéder 3, soit R + 2 ou R + 1 + Comble aménageable.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UE .11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

❖ Forme

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

❖ Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. Les bardages métalliques non revêtus en façade sur rue sont interdits.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues. Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

❖ Clôtures

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

La limite de l'alignement sera marquée soit par une absence de clôture, soit par une clôture constituée d'une haie composée d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, soit par un grillage plastifié vert.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, éléments de portails non compris.

❖ Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UE .12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE .13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² affectée à cet usage.

Une superficie au moins égale à 30 % de la propriété sera aménagée ou maintenue en espace vert engazonné et planté d'essences autochtones.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE .14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux parcs d'activités de Santeny. Le principal problème posé par ces réalisations est celui de la qualité urbaine de ces quartiers, situés en entrée de ville et aux abords de la RN 19, compte tenu de la recherche qualitative poursuivie pour l'ensemble du village.

Cette zone correspond aux parcs d'activités de Santeny. Elle comporte quatre secteurs :

- le secteur UX a, correspondant à la zone UF du POS (le Noyer St Germain),
- le secteur UX b, correspondant au périmètre de la ZAC de la Butte Gayen I,
- le secteur UX c, correspondant au périmètre de la ZAC de la Butte Gayen II.
- le secteur UX d correspond à un site voué aux commerces, dans la ZAC des Quarante Arpents.

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

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à conditions au titre de l'article 2, sont réputées admises sans condition, et notamment les équipements collectifs, ainsi que les constructions à usage d'activités de toutes nature, à l'exception de l'activité agricole.

2 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UX.2 ci-dessous, et notamment :
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation en termes de plantation.
- L'implantation et l'extension des installations classées dont le niveau des nuisances serait incompatible avec celui des activités existantes dans le secteur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les campings, caravanages, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ou temporaire.
- Les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, par exemple : les logements de fonctions, les constructions à usage social etc.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

❖ Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur certaines de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de dessertes sont les suivantes :

1) Conditions générales :

Toute construction doit être accessible à partir d'une voie répondant aux conditions suivantes : avoir une chaussée permettant le passage des camions, avoir des trottoirs pour piétons, les entrées de lots devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés afin de permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir en marche avant sur la voie publique.

2) Voies publiques ou privées de desserte :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter une largeur de chaussée au moins égale à 6 m. Des aménagements pour la sécurité des piétons devront en outre être réalisés.

3) Desserte des places de stationnement : Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

4) Accès à la propriété : D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra disposer d'un accès d'au moins 4,00 m de largeur.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

❖ Il n'est pas fixé de règle.

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

❖ Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté, sauf indication contraire portée au plan local d'urbanisme.

En outre, dans le secteur UX b, la marge de retrait sera d'au moins 25 mètres par rapport à l'alignement actuel de la RN 19 et de 9 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

En outre, dans le secteur UX c, la marge de retrait sera d'au moins 25 mètres par rapport à l'alignement actuel de la RN 19 et de 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les parties de terrains frappées de cette servitude d'isolement devront être aménagées en jardins ou plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

Des dispositions différentes aux règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour des raisons d'harmonie architecturale,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

❖ Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

❖ Les constructions pourront être établies soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs limites.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à :

- la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces de travail ;
 - la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence de baies principales.
- ❖ Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres, par rapport aux limites du périmètre du secteur.
 - ❖ Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

- ❖ Entre deux bâtiments non contigus, la distance ne pourra être inférieure à 4 mètres. Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ❖ L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40 % de la superficie de la propriété, en secteur UX d, et 60 % dans les autres secteurs.
- ❖ Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur "plafond" des constructions en secteurs UX a et UX c, ne pourra excéder 15 mètres, cheminées exclues, par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Dans le secteur UX b, la hauteur "plafond" des constructions ne pourra excéder 10 mètres, cheminées exclues, par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment. Toutefois, cette hauteur est portée à 12 mètres à condition que le niveau supérieur soit traité en toiture

Dans le secteur UX d, la hauteur "plafond" des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment. La hauteur au faîtage est fixée à 12 mètres, cheminées exclues, à condition que le niveau supérieur soit traité en toiture.

Gabarit sur rue : La hauteur (H) de la verticale du gabarit sur rue sera déterminée comme il est indiqué à l'annexe I du présent règlement. Le plafond est défini par la hauteur "plafond" fixée ci-dessus.

- ❖ Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les terrains non bâtis et 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, ni à l'harmonie des paysages.

Toutes mesures devront être prises pour la sauvegarde du patrimoine historique, archéologique ou architectural de la ville avant tout début de travaux.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Sur ces toitures les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats, et être intégrés dans le même plan que celui de la toiture.

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

Pour les bâtiments d'activités, les parties hautes des constructions devront présenter un traitement architectural particulier permettant de différencier celles-ci des murs eux-mêmes.

Pour tous les bâtiments, la ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, 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 et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

À l'exception des entreprises qui auraient un bâtiment de style architectural dédié, les bâtiments devront être de facture industrielle classique. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les enduits des maçonneries et les couleurs des bardages seront choisis suivant la palette de couleurs jointe aux "orientations d'aménagement".

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires, jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employées, de même que le bleu, lesquelles pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Clôtures :

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 mètres et devront être constituées de grillages métalliques plastifiés verts. Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (ciment, bois, métal...) sont interdits.

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Dispositions diverses :

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article UX.2. Toute confortation ou surélévation devra conserver le style et le rythme architectural de la construction.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Le règlement de publicité approuvé le 20 septembre 2000 est applicable.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Dimensions des places dans une aire collective : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2.50 mètres minimum - Dégagement : 6 mètres.

❖ Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Ils devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée par la Commune.

Les parkings réalisés dans la marge de reculement par rapport à une voie publique ne comporteront que deux accès au plus sur cette voie.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

En outre : 5 % des places de stationnement et au moins une place devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

❖ Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de cinq pièces et plus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n°99-266 du 1er avril 1999.

❖ Construction à usage industriel ou d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 15 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

❖ Autres constructions à usage d'activités ou de services :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement. Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.

❖ Construction à usage commercial :

Il sera créé un minimum de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors oeuvre nette de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

❖ Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places de salles de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

❖ Dispositions diverses :

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

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

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

La protection des plantations existantes devra être garantie au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de dessertes seront obligatoirement végétalisées à hauteur de 15 % minimum de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 1,20 dans le secteur UX a.
Il est fixé à 0,80 dans les secteurs UX b, UX c et à 0,50 dans le secteur UX d.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

TITRE II

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer (interconnexion des TGV), et il convient de consacrer cette vocation.

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

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant..

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UY.1.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous les conditions indiquées :

- Les constructions, installations, dépôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

- Les constructions à usage d'entrepôts, ainsi que les installations classés ou non au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et qui, bien que n'étant pas strictement nécessaires à l'exploitation du service public, font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant, et sous réserve que les nuisances puissent être prévenues de manière satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

L'accès aux installations ferroviaires ou liées au chemin de fer s'effectuera uniquement à partir des dessertes existantes.

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

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction devra être implantée en observant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UY.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère).

La hauteur de façade des constructions n'excèdera pas 10 mètres.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE,

AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

[...]

Le présent titre s'applique aux zones du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone 2AU : zone d'urbanisation future différée à vocation d'habitat
- Zone 2AUx : zone d'urbanisation future différée à vocation d'activités
- Zone 1AUx : zone d'urbanisation future à vocation d'activités
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, représentée par différents secteurs non construits du village, actuellement non équipés, ou insuffisamment équipés au regard des possibilités de construire qu'ils permettent, en raison de leur superficie.

Cette zone est destinée au développement à moyen ou à long terme de la commune sous forme d'habitat résidentiel. Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

L'objectif de ces réserves foncières est de permettre, dans le respect de la qualité urbaine actuelle du village, une meilleure diversité dans la composition du parc de logements de Santeny, avec en moyenne au moins 30 % de logements aidés sur l'ensemble des opérations nouvelles.

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

ARTICLE 2 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2 AU.2 ci-dessous, et notamment :
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation en termes de plantation.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les campings, caravanages, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent ou temporaire.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE 2 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5, 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de toutes natures.
- Les reconstructions, extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette, et aménagements des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, ainsi que leurs dépendances, incorporées ou non au bâtiment.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ❖ Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE 2 AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- ❖ Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE 2 AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ❖ Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2 AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III – POSSIBILITES MAIXMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ❖ Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUx

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée au développement à moyen ou à long terme de la commune, sous forme de parcs d'activités. Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

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

ARTICLE 2 AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2 AUx.2 ci-dessous, et notamment :
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation en termes de plantation.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les campings, caravanages, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent ou temporaire.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE 2 AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de toutes natures.
- Les reconstructions, extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette, et aménagements des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, ainsi que leurs dépendances, incorporées ou non au bâtiment.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUx.3 - ACCES ET VOIRIE

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ❖ Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE 2 AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- ❖ Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE 2 AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ❖ Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2 AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUx.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 AUx.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- ❖ Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III – POSSIBILITES MAIXMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU x

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions des parcs d'activités de Santeny, déjà partiellement occupées par des activités diverses.

Le principal problème posé par ces réalisations est celui de la qualité urbaine de ces quartiers, situés en entrée de ville et aux abords de la RN 19, compte tenu de la recherche qualitative poursuivie pour l'ensemble du village.

L'objectif poursuivi est donc de permettre soit uniquement l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, soit l'édification de constructions neuves répondant aux prescriptions réglementaires qualitatives définies par le règlement.

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

ARTICLE 1 AU x.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation en termes de plantation.
- L'implantation et l'extension des installations classées dont le niveau des nuisances seraient incompatible avec celui des activités existantes dans le secteur. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises nouvelles de cassage de voitures, récupération d'épaves ou véhicules d'occasion.
- Les campings, caravanages, dépôts de caravanes et caravanes isolées, constituant un habitat permanent ou temporaire.
- Les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE 1 AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5, 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

2 - Sont admis sous conditions :

- L'aménagement des constructions nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du

présent P.L.U, ainsi que leur extension, limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la même date, à l'exclusion de toute reconstruction et de tout changement d'affectation.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public de toute nature.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées au gardiennage des équipements publics ou des activités autorisées.
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport ou la réalisation d'écrans phoniques.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux, à usage artisanal ou commercial, à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou d'hôtellerie, à condition qu'elles respectent, notamment, les prescriptions imposées en termes d'implantation par rapport à la RN 19.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU x.3 - ACCES ET VOIRIE

❖ Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur certaines de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de dessertes sont les suivantes :

1) Conditions générales :

Toute construction doit être accessible à partir d'une voie répondant aux conditions suivantes : avoir une chaussée permettant le passage des camions, avoir des trottoirs pour piétons, les entrées de lots devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés afin de permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir en marche avant sur la voie publique.

2) Voies publiques ou privées de desserte :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter une largeur de chaussée au moins égale à 8 m. Des aménagements pour la sécurité des piétons devront en outre être réalisés.

3) Desserte des places de stationnement : Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

4) Accès à la propriété : D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra disposer d'un accès d'au moins 4,00 m de largeur.

ARTICLE 1 AU x.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.

- ❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

- ❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE 1 AU x.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU x.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ❖ Les constructions nouvelles devront respecter une marge de reculement d'au moins 25 m par rapport à l'alignement actuel de la RN 19, et d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les parties de terrains frappées de cette servitude d'isolement devront être aménagées en jardins ou plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

Les extensions visées au premier alinéa de l'article 1 AU x.2 - 2 devront respecter une marge de reculement au moins équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.

- ❖ Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE 1 AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- ❖ Les constructions pourront être établies soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs limites.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à :

- la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces de travail ;
- la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence de baies principales.

- ❖ En outre, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres, par rapport aux limites du périmètre du secteur.
- ❖ Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

- ❖ Entre deux bâtiments non contigus la distance ne pourra être inférieure à 4 mètres. Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1 AU x.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ❖ L'emprise au sol des constructions nouvelles (annexes comprises) ne pourra excéder 60 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol des extensions visées au premier alinéa de l'article 1 AU x.2 - 2, ne pourra pas excéder de plus de 20 % celle des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- ❖ Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1 AU x.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ La hauteur "plafond" des constructions ne pourra excéder 10 mètres, cheminées exclues, par rapport au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment. Toutefois, cette hauteur est portée à 12 mètres à condition que le niveau supérieur soit traité en toiture.

- ❖ Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1 AU x.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les terrains non bâtis et 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, ni à l'harmonie des paysages.

Toutes mesures devront être prises pour la sauvegarde du patrimoine historique, archéologique ou architectural de la ville avant tout début de travaux.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Sur ces toitures, les lucarnes rampantes ou la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats, et être intégrés dans le même plan que celui de la toiture.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties hautes des constructions devront présenter un traitement architectural particulier, permettant de différencier celles-ci des murs eux-mêmes.

Le long de la RN 19, la ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe d'implantation indiqué sur le document graphique.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, 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 et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

À l'exception des entreprises qui auraient un bâtiment de style architectural dédié, les bâtiments devront être de facture industrielle classique. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les enduits des maçonneries et les couleurs des bardages seront choisis dans la gamme de coloris définie dans les « orientations d'aménagement ».

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires, jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employées, de même que le bleu, lesquelles pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Clôtures :

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 mètres et devront être constituées de grillages métalliques plastifiés verts.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (ciment, bois, métal...) sont interdits.

Toute plantation doit être contenue dans les limites de la propriété privative et en particulier vis-à-vis de l'alignement.

Dispositions diverses :

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de reconstruction à l'identique, dans les conditions fixées à l'article 1 AU x.2. Toute confortation ou surélévation devra conserver le style et le rythme architectural de la construction.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Le règlement de publicité approuvé le 19 septembre 2000 est applicable.

ARTICLE 1 AU x.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Dimensions des places dans une aire collective : Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,50 mètres minimum - Dégagement : 6 mètres.

❖ Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Ils devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée par la Commune.

Les parkings réalisés dans la marge de reculement par rapport à une voie publique ne comporteront que deux accès au plus sur cette voie.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

Les entrées des garages en sous-sol sont interdites sur les façades ou pignons donnant sur la rue et les rampes d'accès devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 5 mètres de longueur.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

En outre : 5 % des places de stationnement et au moins une place devront être réservées aux personnes à mobilité réduite ; leur largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

❖ Construction à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement et au moins trois places pour les logements de cinq pièces et plus.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État en application du décret n°99-266 du 1er avril 1999.

❖ Construction à usage industriel ou d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 15 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement.

❖ Autres constructions à usage d'activités ou de services :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction sera consacrée au stationnement. Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.

❖ Construction à usage commercial :

Il sera créé un minimum de 1 à 4 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires) et dans la limite de 1,5 fois la SHON affectée au commerce.

❖ Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places de salles de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

❖ Dispositions diverses :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle

ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

ARTICLE 1 AU x.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés non classés

Dans la marge de reculement indiquée sur le document graphique, par rapport à la RN 19, le périmètre de plantations à réaliser sera constitué sous forme de bosquets d'arbres analogues à ceux existants rencontrés sur le plateau briard.

Obligation de planter

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de dessertes seront obligatoirement végétalisées à hauteur de 15 % minimum de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU x.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

❖ Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 0,60 pour les constructions neuves.

Pour les extensions visées au premier alinéa de l'article 1 AU x.2 - 2, le C.O.S est limité à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

❖ Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. Cette zone correspond principalement aux terrains de grande culture.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A.2 ci-dessous, et notamment :

- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation en termes de plantation.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les campings, caravanages, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent ou temporaire.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5, 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

❖ Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole d'au moins une demi-SMI, mais à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des constructions ou ouvrages autorisés.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre.

Ces travaux ou implantations ne porteront qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles, sans contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- La réaffectation des bâtiments désignés sur les documents graphiques comme « immeubles protégés », pour des utilisations qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, ou dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article 15 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003), dans les limites suivantes :
 - toutes dispositions seront prises pour que les risques et nuisances, tant sonores qu'olfactives, soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

- ❖ Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur certaines de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les places de stationnement réalisées sur une propriété ne devront pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.
- ❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant

compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

❖ Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 19.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

❖ Par rapport aux autres voies, toute construction devra être implantée soit en observant un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, soit dans le prolongement visuel des bâtiments existants. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements collectifs.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à 8 mètres.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements et extensions en prolongement des constructions existantes ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale après sinistre d'un bâtiment existant.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

❖ La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le point le plus élevé du sol naturel du terrain d'assiette jusqu'à son niveau le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère).

Les aménagements, extensions et changements de destination autorisés respecteront la hauteur initiale du bâtiment considéré;

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole n'excédera pas 15 mètres.
Les serres présenteront une hauteur maximale de 5 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

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

Obligations de planter

Les serres seront, en tant que de besoin, dissimulées de la vue depuis les voies publiques par des plantations d'espèces diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond essentiellement aux boisements de la forêt "Notre Dame", lesquels représentent de l'ordre de la moitié du territoire communal ; ainsi qu'à la vallée du Réveillon, dont la fonction (en termes d'urbanisme) est de constituer une "coupure verte", dans un site globalement très urbanisé.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N.2.

ARTICLE N.2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5, 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous les conditions indiquées :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- L'aménagement, sans changement de destination, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les piscines, ainsi que les annexes accolées ou non aux constructions ci-dessus, définies ci-après : abris de jardins, appentis, vérandas, garages ; l'emprise de ces annexes étant limitée à 50 m² au total.
- Les travaux, ouvrages et installations nécessaires au traitement ou à l'évacuation des eaux usées ou des eaux pluviales, et d'une façon générale, les équipements collectifs d'infrastructure à l'exclusion des antennes relais.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'espaces paysagers à vocation naturelle, ainsi qu'à des cheminements de liaisons douces, piétons-cycles.
- Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique à haute et très haute tension, dans les emprises actuellement occupées par ces installations.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

❖ Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur certaines de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les places de stationnement réalisées sur une propriété ne devront pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ Sous réserve de l'existence desdits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable.

❖ Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par le SIARV pour les réseaux communaux.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément à l'article L.372-3 du code de la santé publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels. Les rejets directs des eaux usées par puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. Ces contrôles seront assurés par le Service Gestion Rationnelle des Réseaux du SIARV.

❖ Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 19.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux autres voies, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N . 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Les clôtures devront avoir un caractère végétal et feront l'objet d'une demande d'autorisation. Elles seront d'essences diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

ARTICLE N . 12 - STATIONNEMENT

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

ARTICLE N .13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de SANTENY - règlement - mars 2006 -

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

Obligations de planter

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

DEFINITIONS

-----◇◇◇◇◇-----

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais prévus aux articles L.230.1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la

collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie

nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu d'approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme, a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été approuvé, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63.810 du 6 août 1963 ;
- si les coupes entrent dans la cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie, du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-4 à L.421-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

6 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7, ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

7 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

8 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

9 - FOND DE PARCELLE

Limite séparative de propriété n'aboutissant pas aux voies.

10 – PARCELLE ET PROPRIETE

Une parcelle est une unité cadastrale. Une propriété ou unité foncière, peut être constituée de plusieurs parcelles contiguës.

11 – AMENAGEMENT, EXTENSION, TRANSFORMATION

Un aménagement est une reprise de la distribution intérieure du bâtiment qui ne modifie pas son volume.

Une extension est une adjonction contiguë au bâtiment principal.

Une transformation constitue une modification du volume construit.

Ces trois modifications d'une construction peuvent entraîner une variation de la surface de plancher hors œuvre nette du bâtiment.

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)
(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, Loi n°85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

ARTICLE R.111-2

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976 ; Décret n°98-91 3 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111-3

(Décret n°72-276 du 29 mars 1976; Décret n°77-755 du 7 juillet 1977;
Décret n°81-534 du 12 mai 1981; Décret n°82-584 du 29 juin 1982; D. n°86-984 du 19 août 1986)

Abrogé.

ARTICLE R.111-3.2

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.4.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111- 4

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976; Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.5. ; Décret n°99-266 du 1er avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R.111-14

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976)

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.8 ; Décret n°86-517 du 14 mars 1986)

Abrogé.

ARTICLE R.111-14-2

(Décret n°77-1141 du 12 octobre 1977, art.9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

(Décret n°72-276 du 29 mars 1976; Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.10)

(Décret n°81-533 du 12 mai 1981; Décret n°83-812 du 9 sept. 1983; D. n°86-984 du 19 août 1986)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R.111-21

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976; Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.14.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L.332-1 ;
 - b) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L.112-2 ;
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142.2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du Code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du Code général des impôts.
- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'art. L.35-4 du Code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421-3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 ;
 - d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour

ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

ANNEXE III

Liste de référence des immeubles et constructions à protégés

en application de l'article R 123 21 du Code de l'Urbanisme

ces immeubles et constructions sont situés à l'intérieur ou à proximité
du site inscrit du centre ancien de Santeny (Inv. M.H. du 7 Septembre 1978)

Spécifications réglementaires

La Loi du 7 février 1994 offre la possibilité d'inscrire dans les P.O.S. des mesures de protection du patrimoine architectural.

L'article R 123 21 autorise de désigner sur le plan les immeubles de caractère ou qualité architecturale constitutifs du paysage, dont la démolition est interdite, ils sont situés dans le centre ancien du village et ces abords.

Le repérage des constructions et immeubles protégés est indiqué dans la liste annexée ci-après au règlement du P.O.S., et repéré sur les plans de détail au 1 / 1 000°.

La liste ci-après comprend immeubles ou éléments architecturaux dignes d'être protégés. Ils font l'objet du rapport justifiant la nécessité de les protéger

Les constructions et immeubles protégés figurant dans cette liste sont les édifices dont la qualité est bien conservée; ils seront totalement à maintenir, sauf à restituer un état plus authentique (écrêtement, adjonctions, ...).

Des transformations internes limitées seront toutefois autorisées.

De plus, sur l'ensemble du site urbain inscrit, il est souhaitable que les travaux de restaurations extérieures (ravalements compris) soient exécutés selon les règles de l'art des techniques d'origine avec le respect de la modénature existante. La réfection des couvertures devant reprendre les matériaux d'origine, tuiles terre cuite, plates de petites dimensions et de ton rouge flammé.

Rapport sur la qualité architecturale et historique du patrimoine bâti à ne pas démolir en site urbain inscrit et à ces abords

Le bourg ancien de Santeny s'organise autour du fief des Chevaliers Templiers, établis depuis le XIII^e siècle dans un château aujourd'hui disparu, sur une île dans la vallée du Réveillon.

Les seuls vestiges de leur passage à Santeny sont le château dit "de la Commanderie" et les communs rue de la Fontaine. Ce manoir a été transformé une première fois au XVIII^e siècle, et remanié au niveau de certains détails au XX^e siècle.

Un deuxième bâtiment, monument du XVIII^e siècle avec une architecture et un décor de qualité, est le château de Choigny, situé dans un parc dont l'entrée garde encore son mur de clôture en demi-lune avec un pavillon d'entrée de la même époque.

Le troisième domaine seigneurial de Santeny concerne le château du Rollet, construction du XIX^e siècle et "l'ancien château" du XVIII^e siècle implanté à proximité de l'une des trois grilles en fer forgé, très ouvragées, qui permettent l'accès au parc et aux bâtiments.

Toutes ces constructions et ouvrages de clôtures sont à conserver et à restaurer selon leur forme et matériaux d'origines. Elles font partie de l'histoire de la commune et de la région et représentent par leur architecture de qualité du XVIII^e et XIX^e siècles une richesse patrimoniale de la commune.

Le village ancien a été construit autour d'une dizaine de cours communes (rue de la Fontaine, Grande Rue, rue de l'Eglise, rue de la Mairie).

Les maisons d'habitations sont alignées le long des rues, et les annexes et communs sont disposés autour de la cour qui s'ouvre vers des potagers ou espaces verts, vers la rivière ou les champs.

Les matériaux de construction de ces habitations sont les moellons de meulière, recouverts d'enduits à la chaux ou chaux de plâtre, mis en œuvre gratté ou brossé pour les plages sans décor et lissé sur toutes les modénatures des façades (corniches, encadrements de baies, bandeaux d'étage, pilastre, etc ...).

Les volumes des bâtiments sont simples, en général sans corps en saillie, avec des toits à deux pentes avoisinant 40-45° et couvertes à l'origine par des tuiles plates, terre cuite, petit moule. La hauteur des constructions dépasse rarement le R+1+C.

Les façades des annexes et communs sont généralement jointoyés au nu des pierres.

Entre les cours il y avait des venelles (pour le droit de l'échelle) visibles encore sur la Grande Rue. Ce tissu urbain, préservé en grande partie dans son ensemble à l'intérieur du périmètre du site inscrit, subit des pressions foncières et des mutations qui tendent à rentabiliser les constructions par la transformation de l'architecture ancienne.

Cette cassure dans l'atmosphère encore village, caractéristique du centre ancien, se réalise par des réhabilitations de fortune, des surélévations arbitraires ou des constructions neuves mal proportionnées avec des architectures hétéroclites.

Pour la pérennité de l'architecture vernaculaire de qualité de Santeny, présente encore par la disposition des bâtiments autour des cours, formes typiques d'un urbanisme rural du XVIII^e et XIX^e siècle, de ce fait il en résulte une mise en place d'interdiction de démolition des immeubles et constructions visés ci-après, exemples par leurs volumes, détails architecturaux et décors de l'architecture briarde.

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - <i>La Commanderie et pavillon d'entrée</i> | <i>2 rue de la Fontaine</i> |
| - <i>Château de Choigny - l'entrée en demi-lune
le pavillon d'entrée</i> | <i>23 rue de Lésigny</i> |
| - <i>Château de Santeny</i> | <i>2 Route de Marolles</i> |
| - <i>Petit château du Rollet et les 3 grilles d'entrée</i> | <i>2 Route de Marolles</i> |
| - <i>Ferme des Lyons</i> | <i>34 Ave du Général Leclerc</i> |
| - <i>Maison du parc des Lyons</i> | <i>4 rue de Lésigny</i> |
| - <i>Eglise</i> | <i>Rue de l'Eglise</i> |
| - <i>Presbytère</i> | <i>Rue de l'Eglise</i> |
| - <i>Ancien local incendie</i> | <i>Rue du Rocher</i> |
| - <i>Mairie</i> | <i>Place du Général de Gaulle</i> |
| - <i>Lavoir communal</i> | <i>6 rue de la Fontaine</i> |
| - <i>Pont sur le Réveillon</i> | <i>Rue du Général Leclerc</i> |
| - <i>Maison</i> | <i>1 rue du Rocher</i> |
| - <i>Grange</i> | <i>2 rue de l'Eglise</i> |
| - <i>Ancienne Ecole</i> | <i>13 rue de l'Eglise</i> |
| - <i>Maison</i> | <i>15 rue de l'Eglise</i> |
| - <i>Maison</i> | <i>12 rue de la Fontaine</i> |
| - <i>Maison</i> | <i>2 Grande Rue</i> |
| - <i>Maison</i> | <i>4 Grande Rue</i> |
| - <i>Maison</i> | <i>11 Grande Rue</i> |
|
 | |
| - <i>Maison</i> | <i>2 rue de la Cavette</i> |
| - <i>Puits</i> | <i>10 rue de la Cavette</i> |

A tout ce patrimoine bâti de petites dimensions, il faut ajouter un autre type d'architecture, caractéristique des villages briards, la ferme sur plan carré, fermée par des bâtiments de logements, granges et annexes, avec son pigeonnier rond à l'un des angles de la cour, la " Ferme des Lyons " s'ouvre vers le village par un portail d'entrée monumental.

La conservation et la restauration à l'identique de l'existant, de cet ensemble de grande qualité architecturale du XIX^e siècle, sont fortement conseillées.