

URUFFE



Plan Local d'Urbanisme

Document 4 : Règlement



Arrêté le

Approuvé le



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	7
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	29
TITRE III : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	34
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	35
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	43
TITRE IV : Dispositions à applicables à la zone agricole	47
TITRE IV : Dispositions à applicables à la zone NATURELLE.....	55
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	56
TITRE VI : ANNEXES :.....	64
ANNEXE 1 DEFINITIONS	65
ANNEXE 2 NORMES DE STATIONNEMENT.....	68
ANNEXE 3 LISTE de VÉGÉTAUX de RÉFÉRENCE	71

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune d'Uruffe.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle.

I - ZONES URBAINES (U)

La zone urbaine comprend le village d'Uruffe. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

La zone U est divisée comme suivant :

La zone UA d'Uruffe correspond à la zone urbaine ancienne constituée par le bâti ancien caractéristique de l'architecture et du tissu urbain traditionnel.

La zone UB d'Uruffe correspond aux secteurs urbains récents constitués par le bâti récent et le lotissement communal.

La zone UX d'Uruffe correspond au site urbain accueillant une activité économique.

II - ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

La zone 1AU d'Uruffe est une zone d'urbanisation à court ou moyen terme, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

La zone 2AU d'Uruffe est une zone d'urbanisation à moyen et long terme, urbanisable après modification ou révision. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

III - ZONE AGRICOLE (A)

La zone A correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

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

IV - ZONE NATURELLE (N)

La zone naturelle N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La Zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nag** : secteur naturel de diversification de l'activité agricole
- **Nens** : secteur naturel correspondant aux espaces naturels sensibles
- **Nj** : secteur naturel de jardins situés en arrière-plan de la zone urbaine
- **Npc** : secteur naturel de jardins situés en zone humide
- **Nv** : secteur naturel de jardins situés en zone humide

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des Emplacements Réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.
- **Des Espaces Boisés Classés** au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques par le figuré ci-contre et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, 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.

ARTICLE 4 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme

---oO---

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : ensemble de la zone urbaine ancienne constituée par le bâti ancien caractéristique de l'architecture et du tissu urbain traditionnel.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat, et plus particulièrement :

- les constructions à usage industriel
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UA 2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admis sous conditions :

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements, des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, conformes ou non aux articles des sections II et III suivantes.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU dès l'instant ou leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- le stationnement d'une caravane isolée sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente sur le terrain d'assiette du dépôt.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie, également pour les voies en impasse.

Le cheminement piéton sera toujours assuré.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES : le raccordement au réseau d'assainissement de toute nouvelle construction ou l'installation d'un système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

EAUX PLUVIALES : Les aménagements doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans le cas d'absence du dit-réseau ou dans le cas d'incapacité technique, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

CONSERVATION ALEATOIRE DE L'IDENTITE COMMUNALE :

Les constructions principales seront implantées soit :

- A l'alignement,
- Avec un recul maximum de 5m

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Les dépendances à la construction principale peuvent s'implanter librement en sur l'unité foncière en arrière plan de la construction principale.

BONNE CONSERVATION DE L'IDENTITE COMMUNALE :

SOLUTION N°1

Les constructions principales seront implantées soit :

- A l'alignement,
- Avec un recul maximum inférieur ou égal à la construction principale adjacente la plus éloignée de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Les dépendances à la construction principale peuvent s'implanter librement en sur l'unité foncière en arrière plan de la construction principale.

SOLUTION N°2

Pour le secteur du centre du village pour lequel un alignement est à perpétuer (tel que prévu au plan de zonage n°2), toutes les nouvelles constructions principales devront être édifiées à l'alignement.

Pour autres les unités foncières, les constructions principale seront implantées soit :

- A l'alignement,
- Avec un recul maximum de 3m

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Les dépendances à la construction principale peuvent s'implanter librement en sur l'unité foncière en arrière plan de la construction principale.

>> les alignements à perpétuer pourraient être définis sur les rues : Grande rue, rue Basse coté vallée, rue des Morlots, rue de la Deuille, place de l'Ancienne Mairie.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CONSERVATION ALEATOIRE DE L'IDENTITE COMMUNALE :

Toute construction doit être implantée soit :

- En limite séparative
- Avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

BONNE CONSERVATION DE L'IDENTITE COMMUNALE :

Pour les façades sur rue d'une largeur inférieure ou égale à 15m, les constructions principales devront s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

Pour les façades sur rue d'une largeur supérieure à 15m, les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative.

Les dépendances aux constructions principales seront implantées avec un recul minimal de 3m.

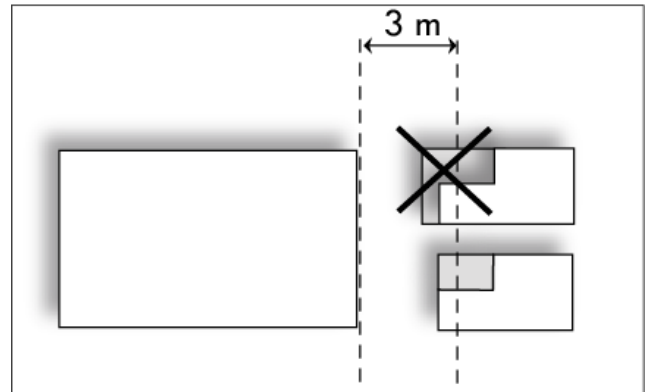
Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

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

La distance entre 2 constructions dont au moins l'une d'elle est à destination d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres.

Les dépendances de moins de 25m² peuvent déroger à cette règle.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.



Par ailleurs, sur les terrains recevant des activités commerciales, industrielles, artisanales et entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la destination et l'importance, doit toujours être aménagé en espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel du lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

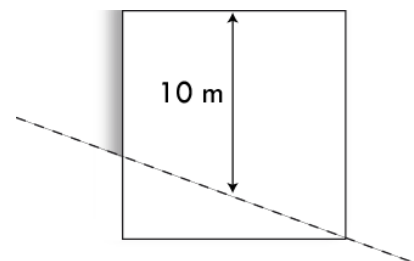
Article non règlementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

CONSERVATION ALEATOIRE DE L'IDENTITE COMMUNALE :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère. Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un étage de combles aménageables.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, la hauteur est calculée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel.



Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

BONNE CONSERVATION DE L'IDENTITE COMMUNALE :

La hauteur de la construction située en façade sur rue, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder de plus de 1m à la hauteur à l'égout du bâtiment adjacent le plus élevé.

La hauteur des dépendances à la construction principale ne pourra excéder 3,5m à l'égout ou à l'acrotère.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, la hauteur est calculée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet montagnard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable ; sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante dont :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Basse Consommation,...)

Forme

Le niveau du premier plancher habitable ne peut excéder une cote de 0,80m au dessus du terrain naturel.

Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de construction implantée à l'angle de 2 rues. Les toitures doivent admettre une pente de 20 à 35°. Les toitures mansardées sont interdites.

Néanmoins, les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan ou un toit terrasse si elles sont contiguës à un bâtiment principal. Leur pente pourra admettre une différence de pente de 10 à 15%.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m².

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les bardages de tôle sont interdits, exception faite des bâtiments agricoles.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte orangé à rouge flammée.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche béton, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Concernant le bâti ancien, les éléments traditionnels, de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, lambrequins, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Clôtures

Concernant le bâti ancien, les murs de clôtures sur rue seront dans la mesure du possible conservés.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur plein
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs et murets seront de même teinte que les murs des constructions.

Les éléments dits décoratifs sont interdits.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits en façade sur rue.

BONNE CONSERVATION DE L'IDENTITE COMMUNALE :

Forme

Le niveau du premier plancher habitable ne peut excéder une cote de 0,80m au dessus du terrain naturel.

Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de construction implantée à l'angle de 2 rues. Les toitures doivent admettre une pente de 20 à 35°. Les toitures mansardées sont interdites.

Néanmoins, les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan ou un toit terrasse si elles sont contiguës à un bâtiment principal. Leur pente pourra admettre une différence de pente de 10 à 15%.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m².

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite.

Structure des façades

Les anciennes portes de grange ne pourront pas être comblées, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie. On utilisera des menuiseries pleines ou vitrées, fixes ou non, les pavés de verre étant interdits.

Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront le plus possible se situer en partie basse des toitures et respecter, le cas échéant, l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence aux constructions anciennes caractéristiques du bâti traditionnel.

Les fenêtres devront être plus hautes que larges.

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et que les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les niches existantes ne pourront être rebouchées, partiellement ou totalement.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits. Les couleurs seront choisies en s'inspirant du nuancier conseil disponible en mairie.

Les bardages de tôle sont interdits, exception faite des bâtiments agricoles.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche béton, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Concernant le bâti ancien, les murs de clôtures sur rue seront dans la mesure du possible conservés.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur plein
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs et murets seront de même teinte que les murs des constructions.

Les éléments dits décoratifs sont interdits.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Le stationnement devra être conforme aux normes de stationnement prévues en annexe 2 page 63.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute, moyenne tige ou fruitier) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Dans le cas d'opération groupée, 10% de la superficie du terrain seront traités en espace vert commun. Cette superficie sera aménagée de façon paysagère, avec des plantations diverses. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les essences locales seront à privilégier (voire liste en annexe 3 page 66), y compris pour les haies. Les haies constituées de résineux sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : ensemble des secteurs urbains récents constitués par le bâti récent et le lotissement communal.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat, et plus particulièrement :

- les constructions à usage industriel
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article UB2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admis sous conditions :

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements, des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, conformes ou non aux articles des sections II et III suivantes.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU dès l'instant ou leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone UB
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- le stationnement d'une caravane isolée sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente sur le terrain d'assiette du dépôt.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie, également pour les voies en impasse.

Le cheminement piéton sera toujours assuré.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES : le raccordement au réseau d'assainissement de toute nouvelle construction ou l'installation d'un système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

EAUX PLUVIALES : Les aménagements doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans le cas d'absence du dit-réseau ou dans le cas d'incapacité technique, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

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

Les constructions principales seront implantées soit :

- A l'alignement,
- Et/ou avec un recul compris entre 3 et 7 m

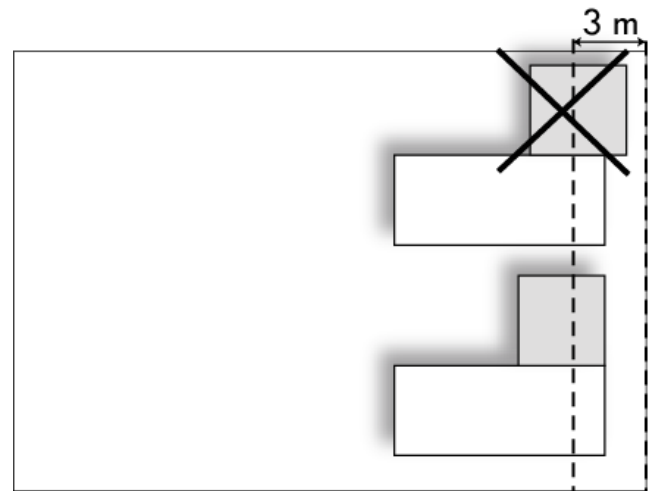
Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit :

- En limite séparative
- Avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

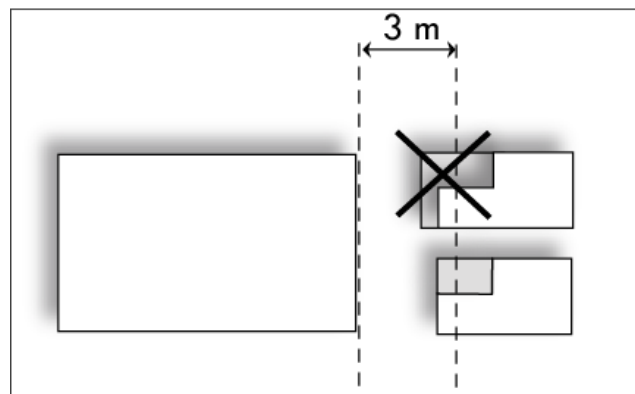


ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre 2 constructions à destination d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres.

Les dépendances de moins de 25m² peuvent déroger à cette règle.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.



Par ailleurs, sur les terrains recevant des activités commerciales, industrielles, artisanales et entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la destination et l'importance, doit toujours être aménagé en espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel du lutte contre l'incendie.

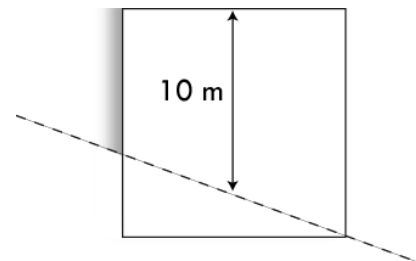
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère. Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un étage de combles aménageables.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, la hauteur est calculée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel.



Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet montagnard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable ; sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante dont :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Basse Consommation,...)

Forme

Le niveau du premier plancher habitable ne peut excéder une cote de 0,80m au dessus du terrain naturel.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits. Les couleurs seront choisies en s'inspirant du nuancier conseil disponible en mairie.

Les bardages de tôle sont interdits, exception faite des bâtiments agricoles.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche béton, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive
- Les murs pleins ne pourront être autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant. Leur aspect et hauteur devra s'harmoniser avec ces derniers nonobstant la limite de hauteur fixée par le présent règlement.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Le stationnement devra être conforme aux normes de stationnement prévues en annexe 2 page 63.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute, moyenne tige ou fruitier) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Dans le cas d'opération groupée, 10% de la superficie du terrain seront traités en espace vert commun. Cette superficie sera aménagée de façon paysagère, avec des plantations diverses. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les essences locales seront à privilégier (voire liste en annexe 3 page 66), y compris pour les haies. Les haies constituées de résineux sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE : site urbain accueillant une activité économique.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sols non prévues à l'article 2.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admis :

- Les bâtiments d'activité et leurs annexes
- Les habitations nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie, également pour les voies en impasse.

Les voies en impasse à créer ne dépasseront pas 80 mètres.

Le cheminement piéton sera toujours assuré.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES : le raccordement au réseau d'assainissement de toute nouvelle construction ou l'installation d'un système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

EAUX PLUVIALES : Les aménagements doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans le cas d'absence du dit-réseau ou dans le cas d'incapacité technique, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions principales seront implantées soit :

- A l'alignement,
- Et/ou avec un recul maximum de 3m

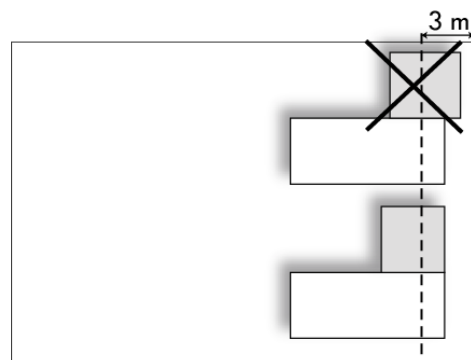
Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit :

- En limite séparative
- Et/ou avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.



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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la destination et l'importance, doit toujours être aménagé en espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel du lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 13 mètres au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 UX 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Le stationnement devra être conforme aux normes de stationnement prévues en annexe 2 page 63.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les essences locales seront à privilégier (voire liste en annexe 3 page 66), y compris pour les haies. Les haies constituées de résineux sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE VI : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENTS

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) : rapport entre la surface de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LARGEUR D'UNE VOIE : largeur de l'emprise d'une voie.

V - TYPES DE CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : Construction comportant un seul logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : Construction comportant au moins deux logements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

VII - DIVERS

INSTALLATIONS TECHNIQUES : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylônes,
- . station hertzienne,

- . ouvrages techniques divers,
- . relais,
- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

ANNEXE 2 NORMES DE STATIONNEMENT

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25m² y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

2 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

COMMERCES COURANTS

Commerces de 0 à 100 mètres carrés de surface de plancher :

- 2 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Commerces de 100 à 1000 mètres carrés de surface de plancher :

- 3 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher au minimum, un nombre de places supplémentaires pourra être demandé dans des cas particuliers (salle de sport, salle de jeux, etc.)

Commerces supérieurs à 1000 mètres carrés de surface de plancher :

- 5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Les commerces supérieurs à 1000 mètres carrés de surface de plancher devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique.

Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

HOTELS ET RESTAURANTS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

Il est exigé au minimum 5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher de construction.

Les constructions à usage de bureaux (y compris les constructions publiques) devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

4 - POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

5 - POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES

Une place de stationnement pour 2 lits, à laquelle s'ajoute un espace de stationnement adapté pour le personnel

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

- Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu pour 2 lits.

- Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

- Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu pour 3 lits.

6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

7 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les constructions n'entrant pas dans le cadre défini ci-dessus, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction (exemple : école, piscine, salle de spectacle, etc.).

ANNEXE 3 LISTE de VÉGÉTAUX de RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales

Arbres pour boisements larges:

Chêne

Merisier

Charme

Hêtre

Frêne commun

Tilleul des bois

Peuplier tremble

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier blanc ou torminal

if

Arbres isolés, cépées et complément de boisement:

Chêne

Merisier

Frêne commun

Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles

Érables

Essences bocagères de haut jet et lisières:

Aulne cordé ou glutineux

Charme

Noisetier

Houx

Aubépine

Saule blanc et autres saules indigènes

Pommier commun

Acacias (en position sèche)

Essences buissonnantes de remplissage:

Noisetier

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin

Houx

Saule marsault

vioerne obier

Essences arbustives de bordure (haies vives):

Cornouiller sanguin

viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseillier sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées:

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

vioerne obier

Troène commun (semi-persistant)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

Végétaux horticoles assimilables aux essences locales (notamment en zone U)

Arbres pour boisements larges:

Érable plane

Noyer d'Amérique

Arbres isolés, cépées, complément de boisement et alignement:

Érable plane " Cleveland "

Érable sycomore " Negenia "

Marronnier " Baumanii "

Aulne blanc

Charme " Fastigiata "

Hêtre commun

Pommier à fleurs " Van Eseltine "

Peuplier blanc

Prunier à fleurs " Colorata "

Sorbier intermedia et domestica

Tilleul argenté

Orme " Resista Sapporo 2 "

Liquidambar

Tulipier de Virginie

Essences bocagères de haut-jet:

Prunier myrobolan

Alisier blanc

Noyer commun

Érable ginnala

Frêne à fleurs

Prunier à fleurs " Subbhirtella "

Poirier " nivalis "

Tilleul " Euchlora "

Aubépine " Crus-galli "

Essences buissonnantes de remplissage:

Érable ginnala

Prunier à fleurs " Subbhirtella "

Aubépine " Crus-galli "

Groseillier à fleurs

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Argousier

Essences arbustives de bordure:

Groseillier à fleurs

Épine-vinette (verte-le type)

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées:

Groseillier à fleurs ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Cotonéaster microphyllus

Rosiers arbustes à fleurs simples

Berbéris verruculosa

Cytisus purpureus

Saules rampants

viorne persistante à petites feuilles

... et tous arbustes courants adaptés en clôture tels que:

Forsythia

Deutzia

Kolkwitzia

Philadelphus

Laurier " Otto Luyken "

Groseillier sanguin

Rosier rugueux

Saule romarin

Spirées

Viornes diverses

...pour une haie fleurie

Groseillier rouge

Groseillier à fleurs ou sanguin

Abelia

Forsythia

Cognassier du Japon

Corête du Japon

Weigela

Cytises purpureus

Laurier tin

Buddlleia (ou arbre aux papillons)

Spirées diverses (De Van Houtte, Billardii, Arguta...)

Viornes diverses (opulente,...)

...pour une haie parfumée

Deutzia

Chèvrefeuilles divers

Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

Troène de chine

...pour des feuillages, rameaux ou fruits décoratifs (notamment en automne)

Erable ginnala

Cornouillers divers (stolonifère, alba, kousa...)

Cotonéasters divers (microphyllus, lacteus...)

Photinia

Berbéris verruculosa

Elaeagnus

Kolkwitzia

Saule romarin

Fusains divers