

ZONE UM

Article UM 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UM2.
- 3- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 4- Le camping hors terrains aménagé.
- 5- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 6- Les carrières.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, sauf ceux visés à l'article UM2.
- 8- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

Article UM 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, à condition :

- de respecter les prescriptions spécifiques applicables aux secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et/ou zones inondables pour lesquels il convient de se référer aux articles 6.7.2 du Titre I "Dispositions générales" ;
 - de respecter les marges de recul, définies aux plans le long de certaines voies par une ligne tiretée, pour lesquelles il convient de se référer à l'article 7 du Titre I "Dispositions générales" .
- 1- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
 - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
 - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
 - 2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
Toute modification, rénovation et construction de ligne de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doit être réalisé en souterrain.
 - 3- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnels civils et militaires travaillant pour le Ministère de la Défense.
 - 4- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnels civils ou militaires travaillant pour le Ministère de la Défense.
 - 5- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone et sous réserve de ne pas dépasser les volumes initiaux.

- 6- Dans les périmètres de constructibilité limitée, délimités en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² (20 m² surface de plancher). Les extensions limitées sont autorisées.
- 7- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UM 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au § 2 "Conditions d'accès aux voies ouvertes au public" ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Lorsque deux flèches indicatives de liaison piétonnière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Des prescriptions pourront notamment être imposées pour l'accès à proximité des carrefours et giratoires.

Article UM 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1- Assainissement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :

- vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
- et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 60% de la superficie du terrain, excepté dans les ZAC lorsque le dossier de réalisation proposera des modalités différentes.

L'application de cette règle se fait conformément aux modalités de calcul et d'application définies en annexe. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions en annexe.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans "rattrapage" de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées.

3.2- Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement communal et aux préconisations de l'annexe sanitaire. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Pour les opérations d'urbanisme, seuls des réseaux séparatifs seront créés.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange ne peut être autorisé que si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires : Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du règlement d'assainissement communal, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

3.3- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UM 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article UM 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées en respectant un **recul minimal de 5 m par rapport** à la voie (publique ou privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci,

Des implantations entre 0 et 5 m par rapport la voie pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- réalisation de décrochés de façades et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment, ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
 - soit à une extension selon le même recul que la construction existante,
 - soit à une amélioration du confort sanitaire,
 - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1. ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ; le recul ne peut être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;
- constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-flot" ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics, cimetière,...

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées en respectant un recul minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci.

Des implantations entre 0 et 2,50 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- réalisation de décrochés de façades et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment, ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
 - soit à une extension selon le même recul que la construction existante,
 - soit à une amélioration du confort sanitaire,
 - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1. ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ; le recul ne peut être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;
- constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-flot" ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3- Voies ferrées

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Seules les clôtures pourront être implantées entre 0 et 2 m de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions couvertes en chaume ne pourront être autorisées à moins de 20 mètres de la voie ferrée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

Des implantations entre 0 et 5 m (et entre 0 et 2 m pour les constructions annexes) pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- pour des constructions annexes ou des dépôts, dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne et sous réserve de l'avis favorable des services de la SNCF ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 3 mètres en deçà de la marge de recul, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.

Article UM 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les abris de piscines dont la hauteur n'excède pas 1 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m ($L \geq H/2$ m). La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative.

Des implantations entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés dans les cas décrits ci-après :

- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- si l'implantation se fait en adossement à la façade et en prolongement d'une construction de même importance située en limite séparative d'une parcelle adjacente et ne comportant pas sur la façade concernée des ouvertures autres que des jours de souffrance ;
- s'il s'agit de combler un espace entre deux constructions, en adossement à une construction située en limite séparative d'une parcelle adjacente et ne comportant pas sur la façade concernée des ouvertures autres que des jours de souffrance et si la nouvelle construction est limitée à 50 m² d'emprise au sol ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article si l'emprise au sol est limitée à 20 m² et si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;
- pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les prospects latéraux mentionnés au 2 peuvent, indépendamment de la hauteur de la construction, être réduits à 3 m si les façades existantes et à construire ne comportent pas en vis à vis d'ouverture ;
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) est implantée en limite du fond de parcelle, une extension est autorisée sur cette limite s'il s'agit de la création d'une pièce de confort ou pour une amélioration du confort sanitaire et que la façade à construire en limite ne comporte pas d'ouverture.
- constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UM 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1- Définitions

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades

comportent ou non des baies.

Le terme "façade" désigne dans cet article tous les côtés de la construction, y compris les pignons.

2- Règles d'implantation

2.1. Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie : 3,50 m minimum.

2.2. Constructions à usage d'habitation : les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies et tout point d'un bâtiment en vis-à-vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces points, avec un minimum de 9 m.

2.3. Dans les autres cas (bâtiments simplement non contigus, pignons aveugles façades en vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies) : la distance minimale est de 4 m.

Article UM 9

Emprise au sol des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1- Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

2- Cas particuliers

Dans le cas de reconstruction après sinistre, l'emprise des constructions pourra excéder l'emprise maximum définie en 1, dans la limite de l'emprise préexistante.

Par ailleurs, un dépassement de 10% de l'emprise définie ci-dessus peut être autorisé dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitation autorisées par l'article UM2.

Article UM 10

Hauteur maximale des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1- Hauteur des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \geq L$), sauf pour les voies en pente (voir les "Définitions" du présent règlement).

Les marges de recul existant en bordure de l'alignement opposé n'entrent pas en ligne de compte dans le calcul.

2- Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions peut être limitée dans le but d'assurer leur intégration au site.

Article UM 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 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, 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R. 431-8 à R. 431-10 du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1- Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure des éléments architecturaux contemporains.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Peuvent être interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Enduits extérieurs

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits.

La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Les toitures peuvent être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage industriel, en fonction de l'environnement.

1.4. Cas particuliers

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

2- Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m sur voies et en limite de cheminements doux et d'espaces verts et 2 m en limite séparative.

Les clôtures réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites. Les soubassements bétons sont autorisés sur 30 cm maximum.

Les clôtures dites décoratives notamment en béton moulé, les clôtures en parpaings apparents, ainsi que les imitations de végétaux en matières synthétiques (types haies artificielles, canisses en PVC, brises-vues en plastiques) ne sont pas admises.

Néanmoins, pour des raisons de sécurité, les clôtures pourront avoir une constitution et une hauteur adaptées aux activités de la zone.

Dans les espaces non ædificandi et les espaces de préservation des vues inscrits au plan de zonage, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article UM 12

Aires de stationnement

1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, la moitié de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Autres logements : 2 emplacements par logement.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, au moins 1 place par logement doit être aménagée en sous-sol.

Autres constructions autorisées : chaque établissement doit être en mesure d'assurer les stationnements de tous les véhicules militaires, y compris celui des véhicules de transports en commun, de tous les véhicules industriels utilisés sur le site, et des véhicules privés des personnels y travaillant, en dehors des voies publiques.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art L. 151-33 du code de l'urbanisme).

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

Modalités de calcul

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas d'extension, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements, aucun emplacement n'est exigé.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12, excepté pour les bâtiments existants dont l'emprise ne permet pas la création de places.

Dans le cas d'extension, de réhabilitation ou de restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.

Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.

Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,50 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement par logement créé.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par unité complète de 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos ou couverts au rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre y compris sur le domaine public.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité (ou à moins de 50 m).

Article UM 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

La partie du terrain non couvertes par les constructions, les aménagements de voirie ou les aires de stationnement doit être aménagée en espace libre à dominante végétale.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, etc. Ils ne comprennent ni les espaces consommés par le bâti, ni les aires de stationnement en surface, ni les aménagements de voirie, ni les rampes d'accès aux parkings).

2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Les espaces boisés supprimés devront être compensés par un espace planté de surface équivalente, sur l'unité foncière ou un terrain à proximité.

Les espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 300 m².

Une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie devront être traités en espaces verts sauf pour les espaces nécessaires aux accès.

Les surfaces de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UM14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

