

Propositions de modifications du Règlement

~~Les mots et phrases supprimés sont en noir et rayés.~~

Les mots et phrases ajoutés sont en rouge.

ZONE UA

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Deux constructions principales doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 60 % de la superficie de la propriété.

UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder

- ~~- 7 m à l'égout du toit~~
- 6 m à l'égout du toit
- 11 m au faitage.

Les locaux et constructions accessoires qui ne sont pas couverts de tuiles ne peuvent excéder 4 m de hauteur totale.

Au-delà d'une bande de 25m depuis la voie*, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur totale.

TOUTEFOIS :

- Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions peuvent toujours atteindre la hauteur (égout du toit ou faitage) du bâtiment existant auquel elles s'adossent.

UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

SUR LES BATIMENTS PATRIMONIAUX REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles de toiture (bande de faîtage, épis, lambrequins, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les ornements maçonnés traditionnelles de façade (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche, etc., doit être conservé.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

GÉNÉRALITÉS SUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

~~Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :~~

~~1. les constructions et locaux accessoires non maçonnés.~~

~~2. les vérandas, serres et piscines.~~

~~3. les vitrines des commerces ou bureaux.~~

~~4. les services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~5. les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :~~

~~– les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,~~

~~– des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale,~~

~~6. les travaux et changements de destination d'une construction existante ainsi que les locaux et constructions accessoires pour :~~

~~– s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,~~

~~– s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante,~~

~~7. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.~~

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Les garages enterrés sont interdits.

Toute architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

VOLUMÉTRIE

Les parties de constructions à la limite de la voie ou à moins de 3 m de la voie doivent avoir l'essentiel de l'égout du toit (gouttière) à une hauteur au moins égale à 5 mètres de hauteur. Pour les constructions en pignon en limite de voie, on considèrera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

TOITURES

~~Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°. Lorsque les locaux et constructions accessoires* sont couverts d'une toiture, celle-ci doit avoir un ou plusieurs pans ayant tous une pente d'au moins 20°.~~

~~Les toitures doivent être recouvertes soit de tuiles, soit de l'ardoise, soit de zinc.~~

~~La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faitage. La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.~~

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les couvertures seront réalisées en tuiles plates ou petit moule ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, à l'exclusion du brun uni et du jaune, sans débordement en pignon et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°. Les toitures à la Mansart et à quatre pans sont interdites.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne à capucine ou à fronton dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (châssis de toit).

Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimensions maximales 78x98 cm et devront être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles, seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux situés à l'aplomb. Leur superficie ne pourra excéder, par versant, 20 % de la superficie de la toiture. Dans le cas d'une construction ancienne, les châssis de toit seront de type tabatière à l'ancienne avec meneau central.

FAÇADES ET PIGNON

~~Les vitrines existantes ne peuvent être supprimées.~~

~~Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements (joints beurrés).~~

~~Face à la voie, le mur ne peut comprendre que des parties maçonnées enduites ou du verre.~~

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Le ravalement sera plein et réalisé en enduit de chaux de ton pierre-ocré clair et de finition grattée, lissée ou talochée.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie, des ornements et au minimum :

- un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,80m,
- des encadrements des baies.

Les ouvertures seront à forte dominante verticale (1x1,3 minimum), à l'exception des vitrines des commerces. Les vitrines existantes* ne peuvent être supprimées.

Les menuiseries seront en bois ou métal peint en gris clair, gris coloré vert, gris coloré bleu, bleu, beige, tabac, rouge lie-de-vin, vert bruyère, ou foncé, à l'exclusion du ton bois naturel et du vernis, de tradition non locale et du blanc, coloris trop agressif.

Les ouvertures comporteront des volets battants sans écharpes ou des volets roulants dont le coffre sera invisible depuis l'extérieur.

Les enseignes et motifs de publicité accompagnant commerces et activités doivent rester en-dessous de l'allège des ouvertures du premier étage. Ces éléments doivent conserver un caractère de grande simplicité et rester en harmonie avec l'architecture environnante.

CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état et les ouvrages en ferronnerie doivent être conservés. Il ne peuvent être détruits que partiellement pour aménager un accès dont le linéaire ne peut excéder 4.50 m et qui doit être muni d'un portail ou portillon.

~~Les murs et murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiments de pierres, briques. Les deux côtés du mur doivent être traités.~~

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,20m.

Les portails doivent avoir une hauteur comprise entre 1.50 et 3.00 m

Les clôtures nouvelles seront composées :

- soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie enduite ou en moellons de pierre jointoyés et couronné d'un chaperon en tuiles plates ;
- soit d'un muret en maçonnerie pleine et enduite ou en moellons de pierre jointoyés, surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peinte de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture ;
- soit d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas ... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront composées d'une haie vive d'essences locales et champêtres doublées ou non d'un grillage.

Les portails et portillons seront soit en bois constitués de larges lames verticales jointives soit en métal. Ils seront peints de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale et leur partie haute sera horizontale.

Les piliers seront réalisés en maçonnerie pleine et enduite ou en pierres jointoyées. Les piliers préfabriqués ne sont pas autorisés.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs et aire de jeux peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin seront réalisés soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale, soit en bois peint ou lasuré de couleur foncée ; ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public, ou le cas échéant ils seront dissimulés par un écran de verdure constitué de plantations d'essences locales et champêtres.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles **et les panneaux solaires** doivent être localisés de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

La couleur des paraboles sera identique à celle de la surface à laquelle elles sont adossées.

.

UA13-OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS –PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50 % du terrain d'une nouvelle construction et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

Dans les parcs et jardins à conserver figurés aux documents graphiques, aucune construction principale ne peut être édifiée.

Les déboisements n'y sont admis que pour :

- un aménagement global du parc,
- réaliser un cheminement d'accès à une construction,
- implanter une ou plusieurs constructions ou locaux accessoires, l'ensemble ne devant pas totaliser plus de 100 m² de surface au sol.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

ZONE UB

UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie **publique, à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin.**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains pour être constructibles doivent être desservis par une voirie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

- une chaussée 5 m d'emprise
- un trottoir 1,40 m d'emprise

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain existant* ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions sur une construction existante*,
- Les locaux et constructions accessoires*.

UB13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 60 % du terrain d'une nouvelle construction et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0,3.

En cas de division d'une propriété bâtie, il ne pourra être construit une surface de plancher sur le terrain détaché que dans la limite des droits de surface de plancher résultant du présent C.O.S. et non encore utilisés sur la partie bâtie.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif

ZONE UC

UC3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique, à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains pour être constructibles doivent être desservis par une voirie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

- une chaussée 5 m d'emprise
- un trottoir 1,40 m d'emprise

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif restent autorisés, même sur un terrain existant* ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 3-6 m à 25 m depuis la voie*.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en libre retrait.

UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum.

En cas de baie, le recul sera de 4-8 mètres.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les locaux et constructions accessoires non maçonnés, doivent s'implanter soit en appui d'un mur maçonné, soit en recul d'au moins 1 m.

EXCEPTION

- Les travaux, extensions et changements de destination peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie* doit respecter le recul de 4m.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises publiques.

UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

Deux constructions principales doivent être distantes d'au moins 10 mètres.

UC13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40 % du terrain d'une nouvelle construction et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

SOUS-ZONE UC α

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article L123-1-5, III, 6°, du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions de la zone devront présenter des qualités d'isolation acoustique renforcée, que ce soit pour les murs, les toitures ou les vitrages (double vitrages).

[Le reste du Règlement de la zone UC tel qu'approuvé par la délibération du 19 juin 2013 reste inchangé]

ZONE UD

UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie* ou un passage commun existant* dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements direct à une voie publique, à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains pour être constructibles doivent être desservis par une voirie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

- une chaussée 5 m d'emprise
- un trottoir 1,40 m d'emprise

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif restent autorisés, même sur un terrain existant* ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

UD5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Un terrain pour être constructible doit présenter une superficie au moins égale à 1000 m².
En cas de division tous les terrains constructibles et ceux supportant déjà une propriété bâtie, doivent respecter cette superficie minimale.

EXCEPTION

Sur les terrains existants*, il n'est pas fixé de règle pour les travaux, les extensions et les changements de destination de bâtiments existants*.

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLES GÉNÉRALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales* doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 et 40m
25 m des limites d'une voie*.

Les constructions et locaux accessoires doivent respecter un recul d'au moins 6 m des limites de voies*.

Toutefois, les constructions et locaux accessoires* non maçonnés doivent s'implanter à au moins 10 m de la voie*.

EXCEPTION

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies*, les règles générales s'appliquent à la voie* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies*, la construction doit s'implanter à au moins 3 m de la voie*.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

Les extensions* des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas les marges de recul fixées ci-dessus, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant*.

UD13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 70 % du terrain d'une nouvelle construction et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0,2

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division d'une propriété bâtie, il ne pourra être construit une surface de plancher sur le terrain détaché que dans la limite des droits de surface de plancher résultant du présent C.O.S. et non encore utilisés sur la partie bâtie.

ZONE AU

AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

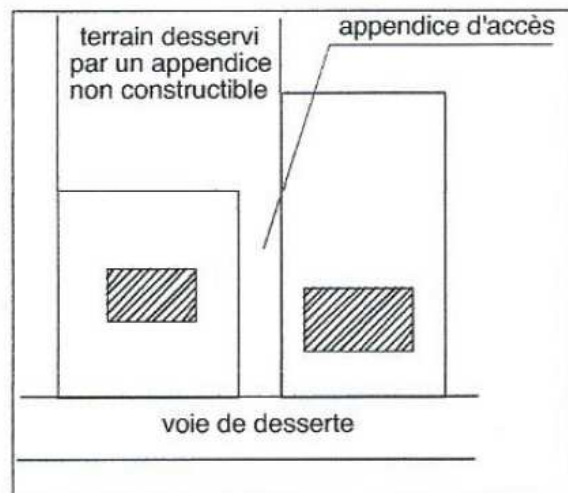
Le C.O.S. est limité à 0,6.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS GENERALES

2. DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION

- Un « **appendice d'accès** » ou une « **servitude aménagée sur fondsvoisin** » est un élément appartenant à une unité foncière et servant d'accès à la voie publique d'une propriété située en lot arrière. Un **appendice d'accès** appartient au lot arrière. Une **servitude de passage** appartient au lot situé devant ce dernier. Une servitude de passage, ni un « passage commun », ne peuvent constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.



Modifications du Règlement page 9