

COMMUNE DE ROCHEJEAN

Plan d'occupation des sols

2

Règlement

- POS approuvé le 03/12/82
- POS modifié le 12/11/97
- POS modifié le 10/07/97
- POS modifié le 7 juillet 1999

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ROCHEJEAN.

ARTICLE 2

1 - Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R. 111.1 à R. 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111.2 - R. 111.3 - R. 111.3.2 - R. 111.14 - R. 111.14.1. - R. 111.14.2 - R. 111.15 et R. 111.21 qui restent applicables.

2 - Les articles L 111.7 à L 111.10 du Code de l'Urbanisme concernant "les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics ..." restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan d'Occupation des Sols.

3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe (Annexe II).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont délimitées par des tiretés et repérées au plan par leur indice de référence (UA, UB,).

Ce sont :

- LA ZONE UA ZONE CENTRALE ET D'HABITAT DENSE
- LES ZONES UB ZONES D'HABITAT DISCONTINU DENSE

2 - LES ZONES NATURELLES ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III. Elles sont délimitées par des tiretés et repérées au plan par leur indices de référence (NA, NB, NC, ND).

Ce sont :

- LES ZONES INA ZONES D'HABITAT URBANISATION A LONG TERME
- LES ZONES 2 NA ZONES D'HABITAT D'URBANISATION MOYEN TERME
- LES ZONES 3 NA ZONES D'ACTIVITES D'URBANISATION A COURT TERME
- LES ZONES NC ZONES RESERVEES aux activités touristiques
Elles comprennent les secteur NCa destinés aux activités agricoles.
- LES ZONES ND ZONES DE PROTECTION DE LA NATURE.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS

Des adaptations peuvent également être accordées aux dispositions des articles :

1 - 6° et 7° - dans toutes les zones d'habitation pour les cas isolés, et non pour les opérations d'ensemble (lotissements, etc) s'il est établi que les dérogations sollicitées n'ont d'autre effet que de satisfaire à des prescriptions législatives ou réglementaires ou à un impératif technique ou architectural justifié.

2 - 11 - Pour des opérations d'ensemble comprenant un minimum de 20 logements.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

La zone UA est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, services, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Article UA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

SONT INTERDITS :

- 1 - Les établissements soumis à autorisation préalable.
- 2 - La création de bâtiments agricoles susceptibles d'apporter des nuisances importantes tels les porcheries, les fromageries et les élevages industrialisés de volailles ;
- 3 - Les dépôts de ferraille et de vieux matériaux ;
- 4 - Les dépôts de carcasses de voitures ;
- 5 - Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 7 - Les campings et le stationnement des caravanes de toute nature.

Article UA 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous condition

Sont admis les installations d'intérêt général et les équipements publics qu'ils fassent ou non l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Les établissements existants ainsi que les bâtiments agricoles sont autorisés à se maintenir en place. Toutefois, les nouvelles implantations et les extensions ainsi que les reconstructions après sinistre des établissements existants ne pourront être admises que sous les réserves suivantes :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins existants et potentiels (incendie, explosion . . .)

- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec les milieux environnants.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -

Article UA 3 - Accès et voirie -

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Toute voie nouvelle non figurée au Plan d'Occupation des Sols devra avoir une largeur :

- de 4 mètres de plate-forme si elle n'est pas destinée à desservir plus d'une maison individuelle et si sa longueur n'excède pas 60 mètres; toute possibilité de désenclavement de terrains à partir de cette voie, entraînant des implantations de constructions supplémentaires nécessitant une plate-forme de 6 mètres.

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 8 mètres, sauf circonstances techniques particulières appréciées par le Conseil Municipal dans une délibération motivée.

Les voies en impasse dont la longueur n'excède pas 60 mètres, doivent comporter une aire de retournement aménagée sur leur partie terminale susceptible de contenir un cercle de 15 mètres de diamètre.

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60 mètres et desservant plus d'une maison individuelle doivent comporter au moins une aire de retournement aménagée sur leur partie terminale susceptible de contenir un cercle de 25 mètres de diamètre.

Tout point d'une voie en impasse desservant plus d'un logement et dont la longueur excède 60 mètres devra être éloigné de moins de 60 mètres du début de l'impasse ou d'une aire de retournement.

Article UA 4 - Desserte en eau et Assainissement -

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés par l'utilisation des réseaux publics dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, toute construction nouvelle devra pouvoir s'y raccorder dès sa mise en place.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Sous réserve de l'application des marges de recul indiquées sur les documents graphiques :

- 1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

En cas de recul, celui-ci doit être au minimum de 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, lorsque dans une rue la majorité des constructions est implantée à moins de 4 mètres, les constructions doivent être alignées sur les constructions existantes.

- 2 - Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies privées (la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement). Toutefois, lorsque la majorité des constructions existantes est implantée à l'alignement ou en recul de moins de 4 mètres, les constructions nouvelles doivent être alignées sur les constructions existantes.

Article UA 7 - Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives -

- 1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$, minimum 4 mètres).

2 - Toutefois la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée à l'intérieur d'une bande de 16 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

3 - Le prospect H/2, minimum 4 mètres, doit toujours être respecté par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, même si celle-ci a une profondeur inférieure à 16 mètres.

4 - Au-delà de cette bande de 16 mètres, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est possible :

- a - lorsque le projet de construction utilise la totalité de l'îlot.
- b - lorsque leur hauteur n'excède pas 4 mètres.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

1 - Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2 - Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation tels que notamment les magasins, les bureaux et les annexes, sont soumises aux mêmes règles d'espacement que celles-ci dans la mesure où elles peuvent être assimilées, par leur mode d'occupation et d'éclairément, à des habitations.

3 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculément et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Il peut être exigé une distance minimale de 5 mètres.

Article UA 9 - Emprise au sol -

NEANT

Article UA 10 - Hauteur des constructions -

1° - Limitation relative de la hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies et aux limites séparatives

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, garde corps, cages d'ascenseurs, chaufferies, etc....).

a - Hauteur par rapport à la largeur des voies -

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($H = L$) Le bâtiment devant ensuite s'incorporer à l'intérieur d'un angle de 45°.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur calculée comme indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 mètres est également admise pour les murs-pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensables.

S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 10 mètres, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

b - Hauteur par rapport aux limites séparatives -

La hauteur de tout point du bâtiment ne peut être supérieure au double de sa distance à la limite séparative ($H = 2L$), exception faite pour les annexes implantées en limite séparative suivant les conditions définies à l'article UA7.

2° - Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à l'égoût de la toiture ou à l'acrotère, ne peut excéder 9 mètres

Article UA 11 - Aspect extérieur - Clôtures -

- Aspect extérieur -

Sont applicables les dispositions indiquées dans l'annexe I jointe au présent règlement.

- Clôtures -

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tous dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur

des clôtures sera de 1,50 m au maximum. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,50 m, le niveau + 0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

Les murs de clôture devront suivre la pente du terrain. Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau par exemple).

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

Article UA 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement -

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

Dans le cas d'immeubles collectifs, il faut assurer le stationnement de 1,50 voiture par logement dont 0,50 en parking couvert. Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il faut assurer le stationnement de 2 voitures par parcelle dont 1 place accessible en permanence. Dans le cas de services ou commerces, sera prévue ouverte au public, une place de stationnement pour 25 m² de surface d'accueil.

Pour les restaurants, il faudra 3 places pour 10 m² de salle et pour les hôtels 9 places pour 10 chambres.

Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de poids total en charge supérieur à 3,5 tonnes ne peuvent être établis en bordure d'une voie de largeur inférieure à 6 mètres.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées (habitations, services ou commerces), le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à

reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres, du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 - Obligation de réaliser des espaces verts -

- Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes même non matérialisées sur le plan d'occupation des sols soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

Dans le cas d'un programme d'ensemble, il devra être réservé 15 m² d'espaces verts collectifs entretenus par logement. Ceux-ci seront plantés .

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7 et à 1,5 pour les hôtels.

Le C O S n'est pas limité :

- dans le cas de restauration de constructions existantes entraînant ou non une modification de destination compatible avec les articles 1 et 2, à condition qu'elle n'entraîne pas une extension notable du volume extérieur initial.
- dans le cas d'équipements sanitaires de constructions existantes.
- dans le cas d'extension de constructions existantes si cette extension est justifiée par des impératifs familiaux et n'a pas pour objet la création de logements supplémentaires.

Le C O S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Article UA 15 - Dépassement du C O S

Néant

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

La zone UB est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, services, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Article UB 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

SONT INTERDITS :

- 1 - Les établissements soumis à autorisation préalable.
- 2 - La création de bâtiments agricoles ;
- 3 - Les dépôts de ferraille et de vieux matériaux ;
- 4 - Les dépôts de carcasses de voitures ;
- 5 - Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires,
- 6 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 7 - Les campings et le stationnement des caravanes de toute nature.

Article UB 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous condition

Sont admis les installations d'intérêt général et les équipements publics qu'ils fassent ou non l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Les établissements existants ainsi que les bâtiments agricoles sont autorisés à se maintenir en place. Toutefois, les nouvelles implantations et les extensions ainsi que les reconstructions après sinistre des établissements existants ne pourront être admises que sous les réserves suivantes :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins existants et potentiels (incendie, explosion . . .)
- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;

- que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec les milieux environnants.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -

Article UD 3 - Accès et voirie -

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Toute voie nouvelle non figurée au Plan d'Occupation des Sols devra avoir une largeur :

- de 4 mètres de plate-forme si elle n'est pas destinée à desservir plus d'une maison individuelle et si sa longueur n'excède pas 60 mètres; toute possibilité de désenclavement de terrains à partir de cette voie, entraînant des implantations de constructions supplémentaires nécessitant une plate-forme de 6 mètres.

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 8 mètres, sauf circonstances techniques particulières appréciées par le Conseil Municipal dans une délibération motivée.

Les voies en impasse dont la longueur n'excède pas 60 mètres, doivent comporter une aire de retournement aménagée sur leur partie terminale susceptible de contenir un cercle de 15 mètres de diamètre.

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60 mètres et desservant plus d'une maison individuelle doivent comporter au moins une aire de retournement aménagée sur leur partie terminale susceptible de contenir un cercle de 25 mètres de diamètre.

Tout point d'une voie en impasse desservant plus d'un logement et dont la longueur excède 60 mètres devra être éloigné de moins de 60 mètres du début de l'impasse ou d'une aire de retournement.

Article UB 4 - Desserte en eau et Assainissement -

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés par l'utilisation des réseaux publics dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, toute construction nouvelle devra pouvoir s'y raccorder dès sa mise en place.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains -

N E A N T

Article UB 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies -

Les constructions doivent être implantées en recul de :
- 4 mètres de l'alignement de toutes les voies.

Toutefois, lorsque la majorité des constructions existantes est implantée à l'alignement ou en recul de moins de 4 mètres, les constructions nouvelles doivent être alignées sur les constructions existantes.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie des lieux le justifie, jusqu'à 1 m de l'alignement notamment pour les garages.

Article UB 7 - Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives -

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

2 - Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

- a) dans le cas de constructions groupées en vue d'assurer l'intimité des espaces privés et sous réserve que les logements fassent l'objet d'un permis groupé.
 - b) lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de volume et d'aspect similaire, sans pouvoir excéder cinq bâtiments consécutifs, les deux extrêmes respectant la règle des 4 mètres du côté opposé à la limite jointive ($H/2$ minimum 4 mètres).
 - c) s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout.
- 3 - Dans les lotissements nouveaux et constructions groupées, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire pourra :

a) être réduite à 3 mètres pour permettre le jumelage futur des constructions par des annexes complémentaires (atelier de rangement ou de bricolage, 2^o garage à voiture, garage à caravane).

b) être réduite à 2 mètres dans les parties Nord et Ouest des lots, à condition que cette distance soit portée à 6 mètres dans les parties Est et Sud.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

1 - Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2 - Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation tels que notamment les magasins, les bureaux et les annexes, sont soumises aux mêmes règles d'espacement que celles-ci dans la mesure où elles peuvent être assimilées, par leur mode d'occupation et d'éclairage, à des habitations.

3 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Il peut être exigé une distance minimale de 5 mètres.

Article UB 9 - Emprise au sol -

Article UB 10- Hauteur des constructions -

1° - Limitation relative de la hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies et aux limites séparatives

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, garde corps, cages d'ascenseurs, chaufferies, etc...).

a - Hauteur par rapport à la largeur des voies -

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($H = L$) Le bâtiment devant ensuite s'incorporer à l'intérieur d'un angle de 45° .

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur calculée comme indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 mètres est également admise pour les murs-pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensables.

S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 16 mètres, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

b - Hauteur par rapport aux limites séparatives -

La hauteur de tout point du bâtiment ne peut être supérieure au double de sa distance à la limite séparative ($H = 2L$), exception faite pour les annexes implantées en limite séparative suivant les conditions définies à l'article UB7.

2° - Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à l'égoût de la toiture ou à l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres (

Article UB 11 - Aspect extérieur - Clôtures -

- Aspect extérieur -

Sont applicables les dispositions indiquées dans l'annexe I jointe au présent règlement.

- Clôtures -

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tous dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur des clôtures sera de 1,50 m au maximum. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,50 m, le niveau ± 0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

Les murs de clôture devront suivre la pente du terrain. Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau par exemple).

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

Article UB 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement -

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

Dans le cas d'immeubles collectifs, il faut assurer le stationnement de 1,50 voiture par logement dont 0,50 en parking couvert. Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il faut assurer le stationnement de 2 voitures par parcelle dont 1 place accessible en permanence. Dans le cas de services ou commerces, sera prévue ouverte au public, une place de stationnement pour 25 m² de surface d'accueil.

Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de poids total en charge supérieur à 3,5 tonnes ne peuvent être établis en bordure d'une voie de largeur inférieure à 8 mètres.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article UB 13 - Obligation de réaliser des espaces verts -

- Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes même non matérialisées sur le plan d'occupation des sols soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

Dans le cas d'un programme d'ensemble, il devra être réservé 15 m² d'espaces verts collectifs entretenus par logement. Ceux-ci seront plantés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C O S applicable est égal à 0,40 (coefficient exprimant le nombre de m² de plancher hors oeuvre nette constructible (SP) par m² de terrain (S), soit $\frac{SP}{S} = 0,40$)

pour les constructions à usage d'habitation.

Le C O S n'est pas limité :

- dans le cas de restauration de constructions existantes entraînant ou non une modification de destination compatible avec les articles 1 et 2, à condition qu'elle n'entraîne pas une extension notable du volume extérieur initial.
- dans le cas d'équipements sanitaires de constructions existantes.

Le C O S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Article UB 15 - Dépassement du C O S