

# Plan local d'urbanisme

*RÈGLEMENT*

*PLU approuvé par délibération  
du Conseil Municipal du  
3/11/2016*

Projet de modification pour  
approbation prévisionnelle au  
deuxième semestre 2017

Projet au 3 août 2017

---

---

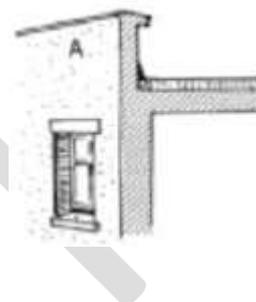
---

## TITRE II – REGLES ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

### LEXIQUE ET DEFINITIONS REGLEMENTAIRES

#### ACROTERE

L'*acrotère* est le muret en partie sommitale d'une façade, située en surélévation du niveau de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



#### ANNEXE

L'annexe constitue une construction à part entière et non une extension de la ou des constructions principales. C'est un complément fonctionnel non contigu à la ou les constructions principales dont il est détaché de la ou des constructions principales et sans communication constitutive de surface de plancher avec elle. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockages des ordures ménagères, local à vélo, abri de jardin, ... à l'exclusion de tout logement ou activité économique.

#### APPENTIS

Une construction en appentis est couverte par un toit à une seule pente dont le faîte s'adosse au mur du corps du bâtiment principal ou à une limite séparative. Par extension, au titre du présent règlement, les vérandas sont considérées comme des appentis.

#### BALCON

Le balcon correspond à une plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie sur une façade et desservie par une ou plusieurs porte-fenêtres.

#### CLAIRE VOIE

Une claire voie est un élément de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage..). La dimension des vides doit représenter au moins 50 % de cet élément-vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme en vigueur lors de l'arrêt du PLU, le règlement peut distinguer entre neuf types destinations des constructions :

##### Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées sont considérées comme de l'habitation. Cette destination inclut également les annexes liées à l'habitation (surface de stationnement des véhicules...).

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

### **III. Eaux pluviales**

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

### **IV. Autres réseaux**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

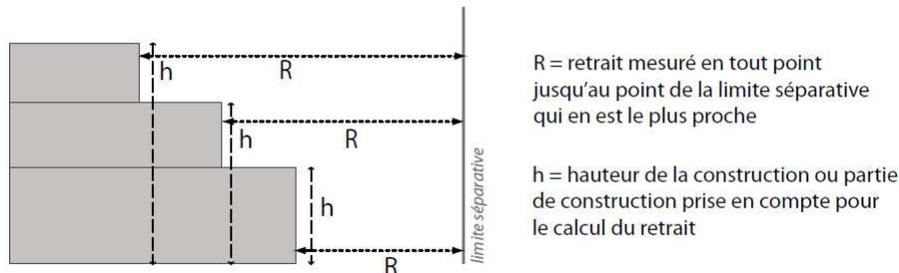
Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (électricité, gaz), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

### **V. Déchets**

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets. Ces locaux doivent être situés de préférence en rez-de-chaussée et leur accès à la rue doit être facile. Cette obligation s'impose également en cas de création de logements dans une construction existante.

Lors des nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 30 logements, la réalisation de bornes enterrées doit être systématiquement étudiée en lien avec le service chargé de la collecte des ordures ménagères.

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,25 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 mètre.



Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre.

L'implantation des constructions est susceptible de différer selon que les façades comportent ou non des baies. **Est considérée comme ne comportant pas de baie au sens du présent règlement** une façade munie :

- d'une ouverture dans une toiture en pente, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée;
- d'une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- d'une porte opaque ou translucide (laissant passer une lumière diffuse sans permettre de distinguer les formes derrière).
- d'une surface de baie inférieure à 0,50 m<sup>2</sup> par niveau, les baies étant situées à plus de 1,90 m de haut par rapport au plancher.

**Les dispositions propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».**

Cette règle s'applique également dans le cas où le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains une servitude de cour commune telle qu'il en est fait mention au code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Une implantation différente de celle de la zone concernée peut néanmoins être autorisée ou imposée dans le cas suivant (dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être ~~réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle~~ (réalisés sans dépasser dans le prolongement des murs existants), sur une profondeur maximale de 12 mètres et sans créer de baies nouvelles ne respectant pas les règles propre à la zone concernée.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article, les éléments d'architecture et éléments techniques (tels que marquises, auvents, débords de toitures, corniches, procédés d'isolation extérieure), les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes de garage, les escaliers ou perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

En cas de terrain en pente, les mesures sont prises à partir du point le plus bas de la pente, corps de bâtiment par corps de bâtiment.

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée comporte une destination de commerce, d'équipement d'intérêt collectif ou d'établissement recevant du public, les hauteurs sont majorées de 1 mètre.

Pour les constructions autorisées sous condition dans le périmètre des PPRI, la hauteur maximum est comptée à partir de l'altimétrie des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

Dans les ensembles bâtis protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver.

Dans certains cas, la hauteur maximale est également exprimée en nombre d'étages. Les deux règles (hauteur maximale exprimée en mètres et nombre d'étages) sont alors cumulatives.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur des niveaux (de plancher à plancher supérieur, de dalle à dalle, en prenant en compte le plancher supérieur) doit a minima être égale à 2,80 m pour le rez-de-chaussée et à 2,60 m pour les étages supérieurs.

Les dispositions **complémentaires** propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent prendre en compte le caractère des quartiers dans lesquelles ils s'insèrent, ainsi que les paysages (relief, plantations, espaces ouverts)... La conception d'un projet doit prendre en compte en amont les points de vue proches ou lointains et la modification du paysage qu'il implique.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine présentant un parti cohérent, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme peut comprendre des dispositions qui s'appliquent nonobstant les règles des Plans locaux d'urbanisme. A la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en application des articles L 111-16 à L 111-18 et R 111-50 du code de l'urbanisme, les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur une déclaration préalable ne peuvent s'opposer aux dispositifs, matériaux ou procédés suivants :

- bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités) ;

- équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- pompes à chaleur ;
- brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en site classé ni à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique. Par ailleurs, elle ne font pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (articles L 111-16 et suivants du code de l'urbanisme).

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

**Les différentes dispositions mentionnées ci-dessous sont complétées par des dispositions propres à chaque zone, présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone naturelle ».**

## I. Dispositions générales :

### Composition générale et volumétrie des constructions :

#### 1°) Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une unité de conception et un aspect en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le règlement propre à chaque zone peut fixer une inclinaison minimale et maximale aux toitures en pentes. Une inclinaison différente pourra être admise pour prolonger une pente de toit préexistante ou lorsque la pente choisie est justifiée par une recherche architecturale dont elle est indissociable. Si la construction y trouve un intérêt architectural, l'inclinaison prise en compte résultera du degré de pente moyen pris entre l'égout du toit et le faîtage.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan du versant. Ces châssis doivent privilégier une proportion plus haute que large et être encastré dans le même plan que la toiture.
- soit par des ouvertures en pignon.

Ces ouvertures doivent être composées en cohérences avec les percements de la façade correspondante. Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture.

A condition qu'elles soient peu visibles depuis la rue, les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, peuvent être recouvertes de matériaux d'aspect imitation tuile, plaques bitumées type shingle, feutre bitumeux, métal, panneaux transparents.

Lorsqu'elles sont autorisées, les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vues les plus éloignés, par exemple par la mise en œuvre d'une toiture terrasse végétalisée. Les garde-corps des toitures terrasses non accessibles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les équipements de production d'énergie renouvelables doivent être intégrés de façon harmonieuse au bâtiment.

**Des dispositions complémentaires éventuelles propres à chaque zone sont présentées au titre III : « Dispositions applicables en zones urbaines » urbaine et au titre IV « Dispositions applicables en zone**

**naturelle** ». ~~Le règlement propre à chaque zone peut fixer une inclinaison minimale et maximale aux toitures en pentes. Si la construction y trouve un intérêt architectural, l'inclinaison prise en compte résultera du degré de pente moyen pris entre l'égout du toit et le faitage.~~

## 2°) Façades

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions environnante afin d'assurer une continuité aux paysages. Les volumes des constructions à destination majoritaire d'habitat doivent reprendre l'expression des volumes traditionnels. A ce titre, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour rappeler une trame parcellaire traditionnelle.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les enduits de façade doivent être grattés, talochés, brossés ou lissés ; les enduits projetés sont proscrits.

Les ouvertures principales doivent être majoritairement plus hautes que larges sauf parti d'architecture contemporaine assumé et cohérent.

Les marquises et autres éléments d'architectures en saillie sont autorisés sous réserves de leur intérêt architectural et des autorisations de voiries nécessaires, le cas échéant.

En fonction du type d'architecture, les volets peuvent prendre la forme :

- de volets battant persiennés ou semi-persiennés d'aspect bois et peints,
- de volets métalliques persiennés se repliant dans l'embrasure des baies.

Dans certains cas et dans certaines zones, des volants roulants, peuvent être autorisés à condition que les coffrets ne soient pas visibles en façade, que l'aspect et la couleur de volets soient adaptés à la construction et que leur installation prenne en compte le traitement de l'ensemble de la façade.

Les portes d'entrée doivent être en harmonie avec le reste du bâtiment, en privilégiant des modèles simples, sans surcharge décorative.

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter le règlement local de publicité et le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent PLU, et être conçues en harmonie avec les caractéristiques de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades commerciales doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés et placés derrière les vitrines.

- 3°) *Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier*
- 1 place par chambre et 1 emplacement dédié pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.

- 4°) *Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

Rappel : le Code de la Construction et de l'Habitat impose des exigences réglementaires en matière de stationnement adaptés aux personnes à mobilité réduite, qui doivent se combiner avec les normes du PLU.

### **Modalités de calcul des places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

### **Modalités de réalisation des places de stationnement**

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places de stationnement destinées aux automobiles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres ; les voies de circulation interne et les dégagements, liés au stationnement, doivent être adaptés aux nécessités fonctionnelles d'accès et de circulation. Les places commandées sont admises uniquement dans le cas des aires de stationnement comportant deux places.

Les parcs de stationnement clos et couverts doivent être alimentés en électricité afin de permettre la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride. Ils doivent permettre de disposer d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 50 % des places de stationnement au-delà de 50 places doivent être réalisés en sous-sol ou intégrés dans le volume de constructions.
- Au-delà de 200 places, ce taux est de 80 %.

Le réaménagement d'un parc de stationnement non conforme à ces dispositions et réalisé de façon régulière antérieurement à la date d'approbation du PLU est possible à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

L'augmentation des capacités de stationnement des parkings des constructions à usage de commerce non conformes à la règle ci-dessus ne pourra pas occasionner la création de surfaces nouvelles de stationnement extérieur.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans certaines zones, le règlement impose des modalités complémentaires de réalisation des places de stationnement.

### **En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

## I. Dispositions générales

Hors du secteur UAa, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Dans le secteur UAa, il n'est possible d'implanter de construction que sur une seule limite séparative latérale

Hors du secteur UAa, il n'est possible d'implanter de construction en limite séparative de fond qu'à condition de s'adosser à une construction existante en bon état et de volume au moins égal.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.II.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

## II. Calcul des retraits

En tout point d'une façade avec baie, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

En tout point d'une façade sans baie, le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Hors du secteur UAa, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAa, en tout point de façade, la distance la séparant du point le plus proche d'une autre construction non contigüe doit respecter les marges minimales suivantes :

- dans le cas d'une façade comportant une ou plusieurs baies, la distance minimale est de 10 mètres;
- dans le cas où aucune des constructions concernées ne comporte de baie la distance minimale est de 4 mètres.
- Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale est fixée à 2,5 mètres.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain, porté à 80% pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

Hors du secteur UAa, il n'est pas fixé de règle pour les terrains d'angle.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente, soit R+1+Combles. En cas de toiture-terrasse, la hauteur totale des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

## I. Dispositions générales :

### Composition générale et volumétrie des constructions :

#### 1°) Toitures

Les toitures terrasse sont autorisées uniquement **en secteur UAa**.

Pour les constructions principales les toitures à pente devront avoir une inclinaison comprise entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour des constructions édifiées en appentis.

Les toitures seront couvertes en tuiles d'aspect "petit moule" (minimum 60/m<sup>2</sup>) et de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf si l'architecture trouve son intérêt à un autre type d'aspect. Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes.

Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés en fonction du contexte architectural.

#### 2°) Façades

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 12 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est proscrite en façade. Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

La couleur des enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les fenêtres doivent présenter l'aspect du bois ou du métal.

Les volets extérieurs doivent être des volets battants d'aspect bois peint. Ils doivent être persiennés dans les étages ; en rez-de-chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés partiellement.

Dans le cas des façades ne donnant pas directement sur les voies publiques ou sur les emprises en tenant lieu, des volets roulants ou d'autres dispositifs peuvent être admis si l'usage du bâtiment le justifie.

### Eléments techniques

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales s'appliquent (titre II). ~~Pas de disposition spécifique à la zone.~~

Les descentes d'eau pluviales donnant sur rue devront être intégrées à la façade ou présenter un aspect « métal » (cuivre, zinc...)

### Clôtures et les portails

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'aspect moellon ou pierre de meulière, d'une hauteur maximale de 2 mètres, dont le couronnement suit ligne de la pente, dans le cas de murs préexistants ou à rétablir ;
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre de couronnement horizontal ou suivant la ligne de la pente, surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Sont proscrites les occultations d'aspect canisses, bandes de bruyères, fausses haies en pvc, films plastiques...

Dans le cas des clôtures sur limite séparative non visibles depuis le domaine public, sont également tolérés les clôtures constituées soit :

- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 4 mètres de large.

Les nouveaux accès carrossables sur l'avenue de la République sont interdits. Cependant, un accès existant peut être déplacé dans le même gabarit.

### ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

### ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent viennent compléter celles mentionnées à l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

#### I. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu, soit en respectant le « filet d'implantation obligatoire » repéré sur le plan de zonage.

Les façades ne donnant pas sur l'avenue de la République peuvent également être implantées en retrait minimal de ~~5 m~~2m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

~~Pour les façades implantées à l'alignement, les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de façade de 12,5 mètres doivent se réaliser en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport au plan de façade.~~

Les constructions et extensions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 40 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Les dispositions générales qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

#### II. Dispositions particulières

Pour tout terrain desservi par une ruelle repérée sur le plan de zonage, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en recul minimal de 3 mètres.

~~Le long de l'avenue de la République, à l'intersection de voies formant un angle égal ou inférieur à 90°, toute construction doit présenter un pan coupé. Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées, sa largeur devant représenter au minimum le quart de la largeur de la voie la plus étroite. Ce pan coupé doit être traité de façon à s'intégrer à la composition générale de la façade, et à lui apporter un élément d'animation. Lorsque la composition architecturale y~~

~~trouve un intérêt, il pourra ne s'appliquer que sur deux niveaux (RDC + 1er étage) et/ou être traité en arrondi.~~

~~L'obligation de réaliser un pan coupé ne s'applique pas sur les terrains d'angle situés à l'intersection d'une ruelle repérée au plan de zonage.~~

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

### I. Dispositions générales

Les ~~constructions-façades donnant sur l'avenue de la République~~ doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales. Néanmoins, les constructions situées le long des linéaires commerciaux doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Les autres constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites latérales.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain, sous réserve du respect de l'article 6.

Il sera recherché des implantations visant à s'adosser à une construction existante en bon état. En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues ci-dessous.

### II. Calcul des retraits

En cas de retrait, en tout point d'une façade, le retrait des limites séparatives latérales et de fond doit être au moins égal à :

- 8 mètres en cas de façade avec baie.
- 2,5 mètres en cas de façade sans baie.

### III. Dispositions particulières

Pour les terrains qui possèdent une limite séparative avec un terrain implanté en zone UF :

- les constructions sont autorisées en limites séparatives sur une longueur maximum de 12 mètres par limite séparative latérale avec la zone UF.
- En cas de retrait, celui-ci doit ne doit pas être inférieur à 8 mètres.
- Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond avec la zone UF. Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites de fond, que la façade comporte ou non des baies.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, cette emprise maximale est portée à 75 %.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

### I. Dispositions générales

Les constructions ne peuvent excéder le nombre de niveaux et les hauteurs mentionnées sur le plan de zonage à savoir :

**Secteur R+1+C soit:** 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 10 mètres au faîtage

**Secteur R+2+C soit:** 9,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 13 mètres au faîtage

**Secteur R+3+C soit:** 12,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 16 mètres au faîtage

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

### II. Dispositions particulières

Dans le secteur R+2+C, à moins de 5 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées zone UF.

Dans le secteur R+3+C, à moins de 25 mètres d'une limite séparative avec un terrain :

- situé en zone UF et dans les secteurs UFb, UFc, UFd, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées en zone UF.

- situé en zone UFa, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées dans le secteur R+2+C de la zone UB.

Les constructions implantées le long d'une ruelle repérée sur le document graphique et situées à plus de 20 m de l'avenue de la République se voient appliquer la hauteur du secteur R+1+C, quel que soit le secteur dont elles dépendent.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

### III. Dispositions générales :

#### Composition générale et volumétrie des constructions :

##### *1°) Toitures*

Les façades visibles depuis l'espace public doivent être surmontées de toitures en pentes, dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 55° en cas de toiture à deux pans. Dans le cas d'un projet présentant un comble mansardé, la pente du brisis devra présenter une pente inférieure ou égale à 65°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la limite d'un quart de la surface couverte, et à condition de faire l'objet d'un traitement (volumes matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, par exemple par la mise en œuvre de toiture végétalisée.

En cas de couverture en tuile, les modèles de tuiles plates petit moule (minimum 60/m<sup>2</sup>) doivent être privilégiés. Les couvertures en tuile seront de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf pour prendre en compte le voisinage immédiat. Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés.

Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes sauf justification par une prise en compte de l'environnement bâti immédiat ou en réhabilitation de constructions présentant originellement ce dispositif.

## 2°) Façades

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 15 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est proscrite en façade. Les enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

- les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.
- Les fenêtres doivent présenter l'aspect du bois ou du métal.
- Les volets extérieurs doivent être des volets battants d'aspect bois peint. Ils doivent être persiennés dans les étages ; en rez-de-chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés partiellement. Dans le cas des façades ne donnant pas sur l'avenue de la République, des volets roulants ou d'autres dispositifs peuvent être admis si l'usage du bâtiment le justifie.

### **Éléments techniques**

Les dispositions générales ci-dessous complètent les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone. :

Les descentes d'eaux pluviales donnant sur l'avenue de la République devront être intégrées à la façade ou présenter un aspect métal (cuivre, zinc...)

### **Clôtures et les portails**

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'aspect moellon ou pierre de meulière, d'une hauteur maximale de 2 mètres, de couronnement horizontal ou suivant la ligne de la pente dans le cas de murs préexistants ou à rétablir ;
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Dans le cas des clôtures sur limite séparative non visibles depuis le domaine public, sont également tolérés les clôtures constituées soit :

- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **IV. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

## **V. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 4 mètres de large.

~~Dans le secteur UB, les nouveaux accès carrossables sur l'avenue de la République sont interdits. Cependant, un accès existant peut être déplacé dans le même gabarit.~~

## ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

## ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent viennent compléter celles mentionnées à l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

### I. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu, soit en respectant le « filet d'implantation obligatoire » repéré sur le plan de zonage.

Les façades ne donnant pas sur l'avenue de la République peuvent également être implantées en retrait minimal de ~~5 m~~ 2 m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

Les façades ne comportant pas de rez-de-chaussée commercial peuvent également être implantées en retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu si cette implantation est cohérente avec la forme urbaine des environs immédiats.

~~Pour les façades implantées à l'alignement, les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de façade de 12,5 mètres doivent se réaliser en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport au plan de façade.~~

Les constructions et extensions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 40 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Les dispositions générales qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

### II. Dispositions particulières

Pour tout terrain desservi par une ruelle repérée sur le plan de zonage, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en recul minimal de 3 mètres.

~~Le long de l'avenue de la République, à l'intersection de voies formant un angle égal ou inférieur à 90°, toute construction doit présenter un pan coupé. Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées, sa largeur devant représenter au minimum le quart de la largeur de la voie la plus étroite. Ce pan coupé doit être traité de façon à s'intégrer à la composition générale de la façade, et à lui apporter un élément d'animation. Lorsque la composition architecturale y trouve un intérêt, il pourra ne s'appliquer que sur deux niveaux (RDC + 1er étage) et/ou être traité en arrondi.~~

~~L'obligation de réaliser un pan coupé ne s'applique pas sur les terrains d'angle situés à l'intersection d'une rue repérée au plan de zonage.~~

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

### III. Dispositions générales

Les ~~constructions-façades donnant sur l'avenue de la République~~ doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales. Néanmoins, les constructions situées le long des linéaires commerciaux doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Les autres constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites latérales.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain, sous réserve du respect de l'article 6.

Il sera recherché des implantations visant à s'adosser à une construction existante en bon état. En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues ci-dessous.

### IV. Calcul des retraits

En cas de retrait, en tout point d'une façade, le retrait des limites séparatives latérales et de fond doit être au moins égal à :

- 8 mètres en cas de façade avec baie.
- 2,5 mètres en cas de façade sans baie.

### V. Dispositions particulières

Pour les terrains qui possèdent une limite séparative avec un terrain implanté en zone UF :

- les constructions sont autorisées en limites séparatives sur une longueur maximum de 12 mètres par limite séparative latérale avec la zone UF.
- En cas de retrait, celui-ci doit ne doit pas être inférieur à 8 mètres.
- Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond avec la zone UF. Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites de fond, que la façade comporte ou non des baies.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, cette emprise maximale est portée à 75 %.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

## **VI. Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 13 mètres au faîtage en cas de toiture à pente soit R+2+C. Toutefois, lorsque des constructions comportent desprésentent une architecture de -toitures terrasses et non de toitures en pente, il est autorisé au dernier étage une hauteur à l'acrotère égale à la hauteur maximale au faîtage dans la limite de 40 % de l'emprise de l'étage de l'étage inférieur.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

## **VII. Dispositions particulières**

A moins de 5 mètres d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UF, les hauteurs maximales autorisées sont celles autorisées zone UF (cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace public intermédiaire).

Les constructions implantées le long d'une ruelle repérée sur le document graphique et situées à plus de 20 m de l'avenue de la République se voient appliquer la hauteur du secteur R+1+C, quel que soit le secteur dont elles dépendent.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

### **I. Dispositions générales :**

#### **Composition générale et volumétrie des constructions :**

##### *1°) Toitures*

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve des règles communes à l'ensemble des zones. En cas de toiture en pente, celle-ci doivent comporter des pentes dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 55°. En cas de comble brisé, le terrasson pourra présenter une pente plus faible. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra également être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis.

En cas de couverture en tuiles, les modèles de tuiles plates petit moule (minimum 60/m<sup>2</sup>) doivent être privilégiés. Les couvertures en tuile seront de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf pour prendre en compte le voisinage immédiat. Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes sauf justification par une prise en compte de l'environnement bâti immédiat ou en réhabilitation de constructions présentant originellement ce dispositif. Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés.

##### *2°) Façades*

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 15 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est proscrite en façade. Les enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

### **Éléments techniques**

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales ~~s'appliquent~~ (titre II). ~~Pas de disposition spécifique à la zone.~~

Les descentes d'eaux pluviales, donnant sur l'avenue de la République devront être intégrées à la façade présenter un aspect métal (cuivre, zinc...)

### **Clôtures et les portails**

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'aspect moellon ou pierre de meulière, d'une hauteur maximale de 2 mètres, de couronnement horizontal ou suivant la ligne de la pente dans le cas de murs préexistants ou à rétablir ;
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre de couronnement horizontal surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Dans le cas des clôtures sur limite séparative non visibles depuis le domaine public, sont également tolérés les clôtures constituées soit :

- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

### **III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

### **IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

## **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les règles générales sont présentées à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II). Les dispositions suivantes viennent les compléter :

Pour les constructions nouvelles à destination majoritaire de logement de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 80 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte géologique avérée.

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;
- 2) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40% de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain.
- 3) En zone inondable repérée au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition :
  - d'être autorisés par les PPRI,
  - de ne pas dépasser une hauteur ou une profondeur supérieure à 1,5 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux,
  - et de faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

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

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 du titre II, règles et définitions communes à l'ensemble des zones.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 4 mètres de large.

### ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

### ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

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

Les dispositions qui suivent complètent l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Dans les secteurs UEa et UEb, les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu,
- en dehors des linéaires commerciaux repérés au plan de zonage, avec un recul minimum de 2 mètres.

Dans le secteur UEc, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou sur la limite en tenant lieu ou avec un recul. Cette dernière possibilité sera privilégiée en l'absence de linéaire commercial.

~~Le long de l'avenue Jean Jaurès, à l'intersection de voies formant un angle égal ou inférieur à 90°, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé. Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées, sa largeur devant représenter au minimum le quart de la largeur de la voie la plus étroite.~~

~~Ce pan coupé doit être traité de façon à s'intégrer à la composition générale de la façade, et à lui apporter un élément d'animation.~~

~~Lorsque la composition architecturale y trouve un intérêt, il pourra ne s'appliquer que sur deux niveaux (RDC + 1er étage) et/ou être traité en arrondi.~~

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

### I. Dispositions générales

Dans les secteurs UEa et UEc, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives latérales.

Dans le secteur UEb, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.II.  
Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

### II. Calcul des retraits

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, celui-ci doit être

- au moins égal à 7 m en tout point d'une façade avec baie,
- au moins égal à 3 m en tout point d'une façade sans baie,

Le retrait par rapport aux limites séparatives de fond doit être au moins égal à 8 mètres, que la façade comporte ou non des baies.

### III. Dispositions complémentaires

Pour les terrains qui possèdent une limite séparative avec un terrain implanté en zone UF, les constructions sont autorisées en limites séparatives sur une longueur maximum de 12 mètres par limite séparative.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Sous réserve de dispositions plus contraignantes imposées par l'application des PPRI de l'Yerres ou de la Seine, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain. Cette limite est portée à 60 % pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 2500 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Dans le secteur UEa, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse), 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pente soit R+2+Combles.

Dans le secteur UEb, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture terrasse), 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente soit R+1+Combles.

Dans le secteur UEc, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage soit R+1+Combles. Toutefois, dans le cas des terrains d'angle, ces hauteurs maximales sont portées à respectivement 9 mètres et 14 mètres soit R+2+Combes.

Dans tous les secteurs, pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

### I. Dispositions générales :

#### Composition générale et volumétrie des constructions :

##### 1°) *Toitures*

Les façades visibles depuis l'espace public doivent être surmontées de toitures en pentes, dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis.

En cas de couverture en tuile, les modèles de tuiles plates petit moule (minimum 60/m<sup>2</sup>) doivent être privilégiés. Les couvertures en tuile seront de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf pour prendre en compte le voisinage immédiat. Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés.

Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes sauf justification par une prise en compte de l'environnement bâti immédiat ou en réhabilitation de constructions présentant originellement ce dispositif.

##### 2°) *Façades*

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 12 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

Les balcons, les loggias et les terrasses situées à plus de 1,50 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits en façade sur rue, sauf si l'architecture y trouve un intérêt.

L'utilisation d'éléments d'aspect bardage métallique ou d'aspect matériaux composites est proscrite en façade. Les enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

En cas de construction s'inspirant de l'architecture traditionnelle :

- les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.
- les ouvertures doivent être accompagnées de volets. Pour les étages ils doivent être persiennés, en rez-de-chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés partiellement.

#### Eléments techniques

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

#### Clôtures et les portails

Il est demandé de réaliser les clôtures de la façon suivante :

A l'alignement, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre dont le couronnement suit la pente du terrain surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- 3) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40% de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain ;
- 4) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition :
  - qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
  - qu'ils soient inférieurs à 1,5 mètre de hauteur/profondeur (cette disposition ne s'applique pas aux merlons édifiés sur une emprise publique, destinés à servir d'écran anti-bruit et faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité) ;
  - le cas échéant, qu'ils soient autorisés par le PPRI concerné.

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

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 3 du titre II, règles et définitions communes à l'ensemble des zones.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 3,5 mètres de large.

Aucun accès automobile débouchant directement en zone N n'est autorisé.

### ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

### ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

### ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Cette règle ne s'applique pas aux reconstructions de bâtiments d'habitation préexistants et régulièrement édifiés. Elle ne s'applique pas non plus aux piscines découvertes ni aux annexes présentant une **surface de plancher emprise au sol** inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une annexe par terrain.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Lorsque le terrain d'assiette du projet se trouve en limite de la zone N correspondant à la Pelouse, cette distance est portée à 10 m.

Dans le **secteur UFa**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en favorisant la continuité avec les bâtiments existants sur le terrain ou les terrains limitrophes. ;

Dans les **secteurs UFb et UFc**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite en tenant lieu ;

Dans le **secteur UFd**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite en tenant lieu, et être implantées dans le prolongement des maisons voisines auxquelles elles sont accolées;

## ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

### I. Dispositions générales

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement ne présentant pas de contact avec la limite de la zone N correspondant à la Pelouse ~~;-et-dont~~

- Lorsque la largeur du terrain sur alignement est inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Lorsque la largeur du terrain sur alignement est supérieure à 13 mètres sans excéder 16 mètres, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.
- Dans les autres cas, les constructions (hors annexes) doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas :

- Les terrasses accessibles situées à proximité des limites séparatives doivent être conçues de manière à ne pas créer de nuisance pour le voisinage.
- Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain.

Dans les **secteurs UFa, UFb, UFc et UFd**, quelle que soit la largeur de terrain, les constructions (hors annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Dans tous les cas,

- Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, sur une longueur maximale de 10 m par limite séparative ;
- la longueur de construction autorisée en limite séparative, est limitée à 12 m par limite séparative et par construction.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les distances prévues au paragraphe 7.II.

### II. Calcul des retraits

**Pour les constructions comportant au moins une baie :**

- Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres pour les limites séparatives latérales.
- Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain
- Dans les **secteurs UFa, UFb, UFc et UFd**, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres pour les limites séparatives latérales et 6 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain.

**Pour les constructions ne comportant pas de baie :**

- Le retrait doit être au moins égal 3 mètres pour les limites séparatives latérales.
- Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain.
- Dans les **secteurs UFa, UFb et UFc et UFd**, le retrait doit être au moins égal à 1 mètre pour les limites séparatives latérales et 3 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain.

**Pour les piscines découvertes :**

- Le retrait doit être au moins égal 3 mètres à compter de la limite de l'installation.

Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes sauf justification par une prise en compte de l'environnement bâti immédiat ou en réhabilitation de constructions présentant originellement ce dispositif.

Les couvertures d'aspect ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés.

## 2°) Façades

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 20 mètres, un changement de modénature et de rythme est exigé.

Les enduits doivent être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

### **Eléments techniques**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

### **Clôtures et les portails**

Il est demandé de réaliser les clôtures de la façon suivante :

A l'alignement, les clôtures seront constituées :

En zone UF :

d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre dont le couronnement suit la pente du terrain, surmonté d'un système à claire-voie en barreaudage, s'inspirant des modèles figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères et prenant en compte le caractère des lieux et les clôtures voisines, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. La hauteur du mur bahut devra correspondre à un tiers environ de hauteur totale de la clôture. En cas de système à claire-voie traditionnel ~~composé d'un barreaudage métallique vertical muni d'embouts décoratifs et/ou de volutes (barreaudage métallique composé d'une traverse basse, d'une traverse haute, de poteaux dont les sections dépassant la traverse haute sont reliées par des volutes et le cas échéant munies d'embouts décoratifs)~~, une occultation au moyen de tôles festonnées peut être admise à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1,70 m et d'être fixée du côté intérieur de la propriété afin de laisser le barreaudage visible depuis le domaine public.

Dans le secteur UF', outre les clôtures précitées, sont autorisées les clôtures composées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'elles soient doublées et masquées par une haie vive selon les indications de l'article 13 et du cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Dans le secteur UFb au choix :

- D'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive selon les indications du cahier de recommandations architecturales et paysagères.
- D'un mur bahut en maçonnerie d'aspect simple d'une hauteur comprise entre 0,30 et 0,6 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive prenant en compte ceux existant à proximité dans le voisinage, la hauteur maximale ne pouvant excéder 1,80 mètre.
- Dans tous les cas, rue Armand Cachat, Allée du Thabor et Allée Georges Cottin, les clôtures ne devront pas mettre en péril les arbres implantés en limite d'alignement, en excluant les clôtures en maçonnerie comportant des fondations.

Dans le secteur UFc, les clôtures devront être réalisées conformément au modèle d'origine comprenant des poteaux simples, un soubassement en béton et surmonté d'un système à claire-voie en béton armé sur une armature dessinant un quadrillage, doublé ou non d'une haie.

Dans le secteur UFd, les clôtures devront être composées d'un soubassement en maçonnerie, d'une hauteur comprise entre 0,3 et 0,6 m et surmontées d'un système à claire-voie peu occultant en privilégiant les panneaux à grillage soudé rappelant les modèles présents dans le secteur et doublés de haies vives.

Les portails et portillons seront réalisés en cohérence avec la clôture et selon les indications du cahier de recommandations architecturales.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,

- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- Soit d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture sur limites séparatives ne peut dépasser la hauteur de la clôture sur rue à laquelle elle aboutit.

*Des dispositions particulières s'appliquent en limite de la Pelouse ainsi que dans les secteurs inondables (se reporter à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones »)*

## **II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

## **III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

## **IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

# **ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 12 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

## **I. Stationnement automobile**

### **Normes minimales en zone UF et dans l'ensemble des secteurs**

*Pour les constructions à destination d'habitation :*

- 2 places par logement.

### **Modalités de réalisation des places de stationnement**

En **zone UF et dans les secteurs UFc et UFd** pour les constructions à usage d'habitation, les modalités indiquées complètent celle de la règle générale :

- A partir de la deuxième place obligatoire, les places de stationnement doivent être implantées en sous-sol ou dans le volume de la construction principale ou à défaut dans d'une annexe ou un appentis fermés.
- A partir de la troisième place obligatoire, les places de stationnement doivent être implantées en sous-sol ou dans le volume de la construction principale. Dans le cas de projets de réhabilitations qualitatives de bâtiments présentant un intérêt architectural, un stationnement groupé pourra être admis s'il permet de mettre en valeur les qualités architecturales et paysagères de la propriété.

**Dans les secteurs UFa et UFb**, est autorisée la réalisation de stationnements groupés, couverts ou aériens, si cette solution permet d'améliorer la qualité architecturale ou paysagère de l'opération.

# Zone UL

La zone UL correspond aux terrains occupés par des constructions et installations d'intérêt collectifs situés hors des zones de centralités (UA, UB) et qui sont répartis sur le territoire de la commune.

Cette zone inclut des périmètres à l'intérieur duquel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques par Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres (repéré sur le document graphique).

## ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, d'activités industrielles, artisanales et commerciales, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de logement autres que ceux évoqués à l'article UL.2 ;
- 3) les constructions, dans la bande protection des lisières de 50 mètres comptés à partir des limites des massifs forestiers (et repérée sur le plan de zonage) ;
- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;
- 5) En zone inondable repérées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux autorisés par les PPRI ;
- 6) Hors zone inondable, les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations ou au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées.

## ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outres celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaire au fonctionnement de l'équipement concerné ;
- 2) les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40% de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain ;
- 2)3) les reconstructions de bâtiments d'habitations réalisés originellement à l'intérieur ou en périphérie du périmètre de groupes scolaires élémentaires, lorsque la zone UL concernée est limitrophe d'une zone UD.
- 3)4) les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 4)5) les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 50 mètres comptée à partir des limites des massifs forestiers de plus de 100 ha à condition qu'elles soient liées à une activité forestière (cette bande de protection des lisières est repérée sur le plan de zonage du PLU) ;

## ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 9 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):  
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit, 12 mètres au faîtage.

Pour les équipements sportifs, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

Dans le cas des reconstructions de bâtiments d'habitation réalisés à l'origine à l'intérieur ou à proximité du périmètre de groupes scolaires élémentaires, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètre à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage, soit R+3+C.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 5 mètres.

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

### I. Dispositions générales :

#### Composition générale et volumétrie des constructions :

##### *1°) Toitures*

Les toitures terrasses et les toitures en pentes sont admises, sous réserves des règles applicables dans toutes les zones (titre II, article 11).

##### *2°) Façades*

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Le projet devra prendre en compte l'aspect et la volumétrie des constructions voisines, y compris lorsqu'elles relèvent d'une autre zone du règlement.

#### Éléments techniques

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

#### Clôtures et les portails

Il est demandé de réaliser les clôtures de la façon suivante :

A l'alignement, les clôtures devront s'intégrer au mieux dans l'environnement, en s'inspirant si possible des dispositifs existant dans les environs immédiats ou prescrits par la zone du PLU la plus proche.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1,2 mètre surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.
- Soit d'une paroi en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- 1) Les constructions, travaux, installations et aménagements à condition d'être nécessaires à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques liées à l'activité forestière, à la gestion du réseau hydrographique de l'Yerres, à l'entretien des parcs et jardins ;
- 2) Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la réalisation de circulations douces ou de jardins familiaux, sous réserve de leur bonne insertion dans le site;
- 3) les aménagements légers liés à des activités de loisirs de plein air (parcours de santé, panneaux d'information...) sous réserve de leur bonne insertion dans le site.
- ~~4)~~ Les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et à la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives visant à assurer la promotion du site classé des rives de l'Yerres, à condition d'être autorisées par le PPRI ;
- ~~4)~~
- 5) **En secteur Na** sont en outre autorisées les constructions et installations aux conditions de porter sur des activités commerciales ou agricoles existantes à la date d'approbation du PLU et d'être autorisées par le PPRI ;
- 6) **En secteur Nb**, sont en outre autorisées conditions les constructions et installations nécessaires aux installations de loisirs et sport de plein air dans l'enceinte des établissements scolaires, ainsi que les aménagements et les constructions légères (types serres ou serres-tunnels) nécessaires aux activités de type horticole ou de pépinière impliquant une vente au détail ;
- ~~6)7)~~
- 7)8) Les constructions et installations en zone inondable repérée sur le plan de zonage, à condition qu'elles soient conformes aux dispositions des PPRI concernés (voir annexes du PLU).

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

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 2 du titre II, règles et définitions communes à l'ensemble des zones.

### ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi dans les conditions définies prévues à l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II).

### ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (voir l'article 5 des règles communes à l'ensemble des zones, titre II).

### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 6 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II):

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu en favorisant la meilleure insertion paysagère possible des bâtiments.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent complètent l'article 7 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II) :

### I. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.

### II. Calcul des retraits

En tout point d'une façade avec ou sans baie, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de façade, avec un minimum de 5 mètres pour les limites séparatives latérales et de fond.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent complètent l'article 10 des règles communes à l'ensemble des zones (titre II) :

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres.

Dans le **secteur Na**, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,5 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les présentes dispositions viennent compléter celles mentionnées à l'article 11 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

### I. Dispositions générales :

#### Composition générale et volumétrie des constructions :

##### *1°) Toitures*

En cas de toiture à pentes, l'inclinaison comprise entre 35° et 55°. Une toiture en pente plus faible (20° minimum) pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou pour un appentis.

Les toitures seront couvertes en tuiles d'aspect "petit moule" (minimum 60/m<sup>2</sup>) et de couleur « terre cuite », en excluant les modèles de teintes ardoisée ou marron trop soutenu, sauf si l'architecture trouve son intérêt à un autre type d'aspect. Les tuiles de rives à rabat sont interdites sur les pignons et les lucarnes.

Les couvertures d'aspect acier, ardoise, zinc, et les éléments verriers sont également autorisés en fonction du contexte architectural et paysager.

## 2°) Façades

La couleur blanche, ainsi que les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs vives sont interdites.

### **Éléments techniques**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

### **Clôtures et les portails**

- Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés ou rétablis. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Les clôtures béton sont interdites et les clôtures végétales sont recommandées.

### **II. Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

### **III. Dispositions complémentaires applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

### **IV. Plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les dispositions générales s'appliquent (titre II). Pas de disposition spécifique à la zone.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les règles générales sont présentées à l'article 12 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones ». La présente zone ne comporte pas de règle particulière.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 13 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Dans le secteur Na et Nb, Des haies végétales en bordure des constructions et installations légère doivent renforcer le caractère naturel des lieux.

La totalité de la superficie dédiée au stationnement et des surfaces de circulation doit rester perméable, en ayant recours notamment à des revêtements perméables de type « dalle evergreen » ou équivalent.