

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central, vouée à l'habitat et aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

Elle couvre les centres anciens et se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement (*) des voies.

Elle possède un secteur UAa constitué par les rues les plus anciennes et les plus caractéristiques de Bois le Roi à l'intérieur du centre ancien. (Rues de France, du Vivier, du Mossu, Louis Létang et Carnot entre la place Saint Eutrope et la rue Louis Létang, Guido Sigriste, Gringoche, et à Brolles avenues Alfred Roll, Galliéni entre la place Jeanne Platet et la rue Pasteur, rues des Maisons Brûlées, place Jeanne Platet).

La zone UA se caractérise par :

- Des constructions d'origine rurale majoritairement en pierre de pays en bordure de rue ou autour d'une cour et des maisons « bourgeoises » de ville souvent de grande taille. L'ensemble se distingue par la qualité de matériaux, la proportion des bâtiments.
- Des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle à l'architecture recherchée, entourées de jardins présentant pour la plupart des arbres de très belle allure.
- Des maisons dont une des qualités principales est de se laisser découvrir au travers d'un écrin végétal et de contribuer à un paysage de rue arboré et verdoyant.
- la présence de très nombreux arbres de haute tige.

Le secteur UAa est une division de la zone UA, correspondant aux centres anciens caractéristiques du cœur de village, non régis par un périmètre de protection d'un site ou d'un monument inscrit mais qu'il convient de préserver de manière particulière.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UA. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.

- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- Les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.

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

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) figurant aux plans.
 - Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage commercial, d'artisanat et de bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher par construction
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - ou qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers
 - et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4 - Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

Les destinations des surfaces à rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum, mesurée par rapport à l'alignement, doivent être affectées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux ou à des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UA. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à la date de la publication de la modification du PLU approuvée par le conseil municipal le 16 septembre 2009.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Exceptionnellement, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs

- Toute construction nouvelle (*) doit être implantée dans une bande de 25 mètres définie par rapport à l'alignement (*) de la voie desservant l'unité foncière, existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009), ouverte au public et à la circulation automobile.
- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres à condition qu'il existe déjà une construction ou un mur de clôture conforme au règlement de l'article UA-11, implanté en limite de l'emprise publique sur l'unité foncière.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UA.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies, sont interdites. La continuité visuelle de l'alignement (*) doit être assurée par la construction d'un mur conforme aux dispositions de l'article UA11.

Au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus, les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition :

- que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005).

Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés

Au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus, les annexes isolées sont autorisées à condition :

- que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au point le plus haut.
 - que l'emprise au sol totale n'excède pas 25 m².
- Toutefois, lorsque l'annexe est une piscine non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, sa superficie peut être portée à 40 m².

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en observant la marge d'isolement (*). Dans ce dernier cas, les marges d'isolement définies au paragraphe ci-après doivent être respectées.

Les marges d'isolement par rapport aux limites de l'unité foncière sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré entre le sol naturel et l'égout du toit ($L=H/2$) sans être inférieur :

- à 2,50 mètres, si le mur est aveugle ou s'il ne comporte que des jours de souffrance (*)
- à 6 mètres, dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance relèvent de l'application des règles de l'article 8 « Implantation des constructions sur une même propriété ».

Pour les constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :

- sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge,
- sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m,
- sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge.

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
 - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
 - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
 - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UA 11 les concernant.
- Les piscines de 50 m² maximum couvertes ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur, à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UA. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments *d'habitation* non contigus devra être ménagée une distance au moins égale à 5 m si les façades sont aveugles, et à une distance au moins égale à 12 mètres dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance entre les constructions sont celles du présent article.

ARTICLE UA. 9 – EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage de bureaux, de commerces, d'artisanats ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Les piscines couvertes ou non, et dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Pour les extensions (*)

L'emprise des extensions (*) hors bande de constructibilité est limitée à 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans la limite d'emprise générale précisée ci-dessus.

ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse, est de 7 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes, a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

La hauteur maximale pour les constructions légères(*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel. La hauteur maximale au faîtage peut être portée à 4 mètres si la toiture est revêtue de tuiles ou d'ardoises.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

Les constructions nouvelles situées en bordure des voies et emprises publiques doivent avoir une hauteur de rez-de-chaussée de 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage.

ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

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.

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Les éléments suivants repérés au plan de zonage sont protégés par les règles établies dans le document annexé « Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme :

- Le patrimoine remarquable
- Le petit patrimoine
- Les murs à protéger
- Les alignements d'arbres à protéger
- Les sentes et chemins
- Les parcs ou jardins remarquables
- Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

LES TOITURES

Sont autorisés :

- Les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- Les toits à la Mansart.
- Les toits terrasses végétalisés.

L'éclaircissement éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes (*) ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.

Les fenêtres de toit devront présenter une longueur mesurée dans le sens de la pente supérieure à leur largeur. Si elles sont visibles d'une voie ou d'un espace public, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes dites « hollandaises », sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique à pureau plat petit moule (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré-patinées ou laquées.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les volets battants doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants. Les fenêtres visibles d'une voie ou d'un espace public seront plus hautes que larges.

Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type, devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Extension (*) – Véranda (*)

L'extension est :

- soit réalisée dans le même style, en harmonie d'aspect et de couleur, et avec le même type de toiture que la construction existante,
- soit de conception contemporaine, dès lors que l'ensemble présente une harmonie de volume et de proportion.

Les dispositions relatives aux toitures et à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

L'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas aux vérandas (*).

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles, d'ardoises ou de zinc. Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.

Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Clôtures (*) non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.

SUR ALIGNEMENTS

Conformément aux dispositions de l'article UA.6 ci-dessus, les clôtures sur alignements (*) sont obligatoires.

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN LIMITES SEPARATIVES

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

Clôtures (*) identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

CLOTURES EN LIMITE DE SENTES OU CHEMINS REPERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués dans le document Règlement – Annexes – III Plantations.

SECTEUR UAa

Dispositions spécifiques

Les constructions, qu'elles soient nouvelles ou qu'il s'agisse d'extensions, doivent, nonobstant les dispositions précédentes, présenter des volumes simples inspirés de l'architecture locale et régionale.

Les boiseries apparentes en façades ne sont autorisées que lorsqu'elles proviennent de la structure naturelle des constructions. Les faux linteaux en bois rapportés sont interdits.

Les percements devront en général présenter un axe vertical affirmé par rapport à leur axe horizontal.

Les fermetures apparentes seront constituées par des volets persiennés ou des panneaux pleins à frises larges jointives à barres sans écharpes.

Les menuiseries traditionnelles seront munies de bois intermédiaires.

Les débords en pignons sont interdits, les rives seront traitées par dévirures à tranchis ou ruellées. Les saillies à l'égout des toits n'excéderont pas 20 cm.

Les fenêtres de toit visibles depuis un espace ou une voie publique et mesurant plus de 0,45 m² sont interdites. Ces fenêtres ne doivent pas être saillantes sur le plan de la couverture.

Les toitures à pentes des constructions nouvelles ou des extensions doivent être recouvertes par de la tuile plate (moule 48 à 72 au m²) de ton vieilli nuancé.

S'agissant d'annexes, elles seront également couvertes en tuile plate en harmonie avec celle de la construction principale.

Les enduits, dans les teintes définies ci-dessus parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier seront de finition grattée fin, broyée ou feutrée. Les rejointoiements à pierre vue seront de teintes identiques et largement beurrés.

Les cheminées seront en briques de parement de teinte brune ou enduites et devront alors présenter une harmonie de ton et d'aspect avec la construction dont elles font partie. Les souches métalliques sont interdites.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, panneaux solaires, climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis la voie publique et doivent en tout état de cause s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Nonobstant les dispositions précédentes, sur leur face donnant sur les voies publiques et les cours communes, les murs de clôtures pleins de plus 90 cm de hauteur seront édifiés en pierre apparente rejointoyée à pierre vue. Les murs seront couronnés par un chaperon en tuile plate à un ou deux versants.

ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, ainsi qu'à l'occasion de toute création ou aménagement de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement (*), ne devra pas excéder 5 %.

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction et, au minimum, deux (2) places par logement.

Pour les logements de moins de 60 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc doit être réalisée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC...

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations suivantes : commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, bureaux ou services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE UA. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes, faisant un écran végétal et deux tiers, au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER, PARCS OU JARDINS REMARQUABLES, TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UA. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE UA. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.