

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat pavillonnaire discontinu de création récente. Elle présente un caractère d'habitations basses avec jardins qu'il convient de maintenir. La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

*Les objectifs de la présente modification du P.L.U sont les suivants, pour l'évolution du bâti existant, concernant le hameau de Cugny :*

- *Imposer la conservation de la structure générale de la configuration urbaine (morphologie bâtie).*
- *Autoriser sous condition des atteintes à la structure bâtie des constructions (surélévations, ajouts).*
- *Autoriser sous condition l'évolution des décors de façade (coloris, modénatures).*
- *Interdire les clôtures maçonnées (conserver la dominante végétale).*

*Il s'agit donc de protéger les immeubles remarquables, en édictant des principes de conservation de volumétrie et des décors, mais aussi des possibilités d'évolution, sous conditions de conserver la cohérence des formes et des matériaux (etc.).*

*Cette identification des éléments remarquables concerne :*

- *les édifices les plus représentatifs (les deux « maisons du directeur », la ferme, les ensembles de pavillons homogènes en termes de typologie),*
- *les espaces verts (les plantations d'alignement et un terrain aujourd'hui non bâtis, identifiés en « espace vert à conserver »),*
- *le chemin du Lunain (avec une interdiction de créer de nouveaux accès sur ce chemin), les voies du lotissement (pour conserver la morphologie actuelle), le rétablissement de la venelle des Templiers.*

*Au hameau de Cugny, la ferme est aussi identifiée en tant que bâtiment remarquable au titre de l'article L123-1-5.7 du code de l'urbanisme.*

*La zone UB comporte trois secteurs :*

- *un secteur UB a, correspondant au lotissement du hameau de Cugny et à ses abords,*
- *un secteur UB b, correspondant aux parties non bâties du hameau de Cugny,*
- *un secteur UB c, correspondant aux autres quartiers d'habitat individuel.*

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de commerce, d'entrepôt, de bureau ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions et opérations de construction ou d'aménagement, à destination d'activités.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 111-41 à R111-46, R111-31 et 32 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°), les opérations de construction ou d'aménagement de logements collectifs comprendront au maximum 40 % de surface de logements compris entre un minimum de 35 mètres carrés, et 50 mètres carrés de surface de plancher.*
- *Toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres mesurée à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares figurées au plan de zonage.*

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### 1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation. au titre du Code Forestier. dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7è alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R421-17 d).

### 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.*

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 10 % de la *surface de plancher* préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à destination de commerce, entrepôt, bureau à condition que la *surface de plancher* ne soit pas supérieure à 500 m2.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :  
qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

. que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,  
. que leur fonctionnement *n'entraînent pas des besoins hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.*

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé dans la limite de 25 % de la *surface de plancher* préexistante et sans, pouvoir excéder 300 m<sup>2</sup> au total, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

- Les travaux d'aménagement, de confortement et d'extension des bâtiments agricoles existants ainsi que l'aménagement et la transformation de bâtiments existants en bâtiments à usage agricole, s'ils sont nécessaires à une exploitation existante et à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

- Les installations et travaux divers définis *aux articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du Code de l'Urbanisme. notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

• *En outre, pour la ferme du hameau de Cugny, identifiée au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont seuls autorisés :*

- *Le changement de destination des constructions existantes, en vue d'une nouvelle affectation pour des activités agricoles, touristiques et (ou) para-touristiques (hébergement lié à l'activité touristique, restaurant, salles de réceptions ou de séminaires, etc.), commerciales, de bureaux et artisanales, à condition :*

. *que soient respectées les caractéristiques morphologiques générales d'implantation et de volumétrie de l'ensemble construit existant,*

. *que les activités artisanales, qui pourront être accompagnées d'une commercialisation sur place, ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs),*

. *que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.*

- *Le changement de destination pour un usage de logement, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions ainsi identifiées. Cette limite ne s'applique pas aux surfaces affectées au logement existant initialement.*

- *Les constructions annexes, accolées aux bâtiments principaux, qui sont nécessaires à la nouvelle affectation autorisée, à condition qu'elles s'intègrent, par leur volumétrie et leurs coloris, aux constructions principales. Les annexes de type vérandas sont autorisées aux mêmes conditions.*

*L'emprise au sol totale de l'ensemble de ces annexes ne devra pas excéder 15 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.*

*La démolition du bâtiment sud-ouest de la ferme est autorisée.*

#### • RISQUE D'INONDATION

La carte des risques d'inondation délimite les zones submergées par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues (aléa faible à moyen), les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres (aléa fort) et les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau (aléa très fort).

En un point donné de la zone inondable ainsi déterminée, la hauteur de submersion est calculée par différence entre l'altitude des plus hautes eaux connues et l'altitude du terrain actuel (1999).

Dans toutes les zones soumises à des risques d'inondation (aléa faible à moyen, aléa fort, aléa très fort) ne sont admises que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, sous réserve des conditions ou interdictions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.
- Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.
- Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelets.
- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- Pour les projets d'ouvrages importants, susceptibles d'avoir un impact fort, une étude hydraulique pourra être demandée.
- Dans les secteurs d'aléa faible à moyen :  
  
(Sont considérés comme soumis à des aléas faibles à moyens les secteurs submergés par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues)  
  
Peuvent de plus être admis, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveau, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :  
  
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée dans la limite de 20 % des constructions existantes et légalement autorisées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les accès s'effectueront par une desserte directe de façade sur rue. Cette dernière présentera une largeur au moins égale à la longueur de façade de la construction qu'elle dessert, située en vis-à-vis de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas pour les unités foncières desservies par une voie en impasse, existante à la date d'approbation de la présente modification du P.L.U.*

*Dans le secteur UBb, aucun nouvel accès n'est autorisé sur le Chemin du Lunain. La venelle des Templiers sera restituée dans son tracé.*

#### **CREATION DE VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour sans manœuvre.

*Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.*

*Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.*

#### **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

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

##### **2 - Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de l'étude pédologique à mener pour déterminer les propriétés physico-chimiques du sol.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

*Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé au titre du code de la santé publique, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.*

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). *Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation domestique.*

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

##### **3 - Desserte téléphonique et électrique**

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles de constructions groupées, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.*

##### **TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Il n'est pas fixé de règle de surface minimale.

##### **TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et dans la limite du C.O.S autorisé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 8 mètres. Ce retrait pourra être porté à 10 mètres pour l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales.

*Les annexes du type abris de jardin ou garages, sauf si elles sont édifiées dans un aspect architectural similaire à celui de la construction principale, seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. En présence de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.*

*A l'angle de deux voies, les constructions et clôtures respecteront un pan coupé de caractéristiques suffisantes pour permettre la visibilité.*

*Dans le secteur UB a, les constructions doivent respecter l'alignement visuel existant défini par les constructions adjacentes.*

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

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

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.*

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

*Toutefois, en secteur UB b, l'implantation en retrait de toutes les limites séparatives est imposé.*

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 4 mètres si la façade comporte une ou plusieurs baies ; 2,50 mètres, si la façade est aveugle.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance de 8 mètres est imposée entre deux habitations *non contiguës*.

Cette distance minimale est ramenée à 5 mètres entre pignons ou façades aveugles, *hormis en secteurs UBa et UBb*.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :*
  - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
  - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
  - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

#### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 35 % *hormis en secteurs UBa et UBb*, pour les rez-de-chaussée affectés *pour au moins 50 % de leur surface de plancher* à un usage commercial ou artisanal.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :*
  - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
  - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
  - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment, sans aggraver les règles énoncées ci-dessus, sans diminution ou augmentation du retrait, ainsi que pour les constructions légalement autorisées.*

#### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux, soit un rez-de-chaussée plus un niveau en comble (R + Comble). La hauteur au faitage est limitée à 9 mètres.

*Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.*

*Les sous-sols enterrés sont interdits sauf en secteur UBa et UBb. Les garages en sous-sol sont interdits dans l'ensemble de la zone.*

*Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 8 mètres.*

*Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :*

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposant,*
- *l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.*

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **ASPECT GENERAL**

*Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.*

*Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :*

- *Une adaptation au sol soigneusement traitée : respecter la topographie du terrain naturel.*
- *Leurs dimensions et la composition de leurs volumes : respecter une hauteur de toiture inférieure à la hauteur à l'égout de la construction ; une largeur de façade supérieure à la hauteur totale du bâtiment.*
- *L'aspect et la mise en œuvre des matériaux : respecter l'aspect des constructions à l'origine de l'opération.*
- *Le rythme et la proportion des ouvertures : une disposition comparable à celle des maisons à l'origine de l'opération est recommandée.*
- *L'harmonie des couleurs : Il sera fait un meilleur usage des choix proposés par le document « Patrimoine et Réhabilitation » de Seine et Marne édité par le CAUE pour le choix et les coloris des matériaux de façade, de couverture et de menuiseries extérieures. CAUE 77 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine et Marne) 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS.*

*En cas de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles édifiés en maçonnerie, leurs caractéristiques morphologiques et architecturales seront conservées ou restituées.*

*Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

*Dans le secteur UBa, les constructions identifiées dans les orientations d'aménagement comme « bâtiment remarquable » et « ensemble architectural » seront maintenues en l'état. Des modifications seront toutefois autorisées selon les conditions définies ci-dessous.*

*Les principes suivants seront respectés :*

- *la structure générale de la configuration urbaine (morphologie bâtie) sera conservée,*
- *des atteintes à la structure bâtie des constructions (surélévations, ajouts) sont autorisées sous condition de cohérence technique et architecturale,*
- *l'évolution des décors de façade (coloris, modénatures) est autorisée sous condition de cohérence d'ensemble par rapport au bâtiment lui-même et aux constructions avoisinantes.*

*Cette dernière disposition s'applique en particulier pour les maisons mitoyennes (lesquelles sont dans*

le secteur UBa, sous un régime de copropriété).

## VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

## PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

*L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.*

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. *Les pignons aveugles sont interdits en façade visible de la rue.*

Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

*Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique et intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.*

*Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.*

## LES MATERIAUX

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

*Les matériaux de façades peuvent être la pierre, le bois, le zinc, la terre cuite, l'ardoise, l'enduit, le verre...*

## LES COULEURS

*Les couleurs des matériaux doivent s'harmoniser entre elles (couleur des tuiles, de l'enduit, des menuiseries, des modénatures...).*

*Les couleurs des constructions annexes et des clôtures doivent être choisies dans un souci de cohérence avec la construction principale.*

*Les prescriptions ci-après seront appliquées dans le respect du schéma de coloration joint au règlement. Un échantillon de coloration précisera les couleurs référencées dans la demande d'autorisation.*

*Les constructions édifiées en continuité des ensembles architecturaux identifiés respecteront les mêmes gammes de coloris.*

*Dans le cas de façade comportant des bandeaux, soubassements, encadrements de fenêtre, les couleurs sont choisies en harmonie avec la couleur de l'enduit de façade.*

*Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence de finition grattée.*

*La couleur « blanc pur » est interdite, sauf en secteurs UB a et UB b pour les menuiseries.*

## LES MENUISERIES EXTERIEURES

*Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes, portail, portillon...) seront peintes de teinte blanc*

*cassé, beige, ocre, gris, gris bleu, gris vert, bleu vert, rouge foncé, marron ou vert foncé (voir préconisations du CAUE).*

*Les menuiseries extérieures en PVC sont déconseillées.*

## TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de pente plus faible. *En cas d'implantation à l'alignement de la voie, le mur supportant la gouttière sera implanté vers cette limite.*

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle petit moule (*minimum 65 à 80 au m<sup>2</sup>*) ou la tuile plate mécanique de petit module (*18 au m<sup>2</sup> minimum*) couleur *terre cuite, brun vieilli*" (voir références couleurs CAUE).

L'ardoise et autres matériaux sont admis pour les réfections à l'identique.

*Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :*

- *d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.*

- *de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.*

*La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparative de propriété. Toutefois une autre orientation pourra être recherchée pour optimiser l'exposition au soleil d'équipements tendant à économiser l'énergie.*

## GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

*Les garages annexes et clôtures doivent utiliser des matériaux similaires en aspect et en couleur à la construction principale. Par exception, les annexes peuvent utiliser le bois comme matériaux de construction apparent.*

*Les projets de clôtures seront obligatoirement intégrés à la demande de permis de construire attachée à la construction principale.*

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. *Les hauteurs seront mesurées côté rue et éléments de portail compris.*

*Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.*

*Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.6 (pan coupé).*

*En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.*

*Le seuil d'accès des portes et portails sera situé au-dessus de la cote fil d'eau de la chaussée.*

Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les canisses et les brise vue en plastique sont interdits.

*Il est recommandé l'usage du grillage galvanisé, sans peinture ni plastification. Les portails et éléments de clôture en PVC sont déconseillés.*

*Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits sur l'alignement actuel ou futur. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.*

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

*Pour la constitution des haies, voir les recommandations paysagères en annexe du présent règlement.*

*Cependant, dans les secteurs UB a et UB b, les clôtures édifiées à l'alignement comme en limite séparative seront constituées de lisses Normandes et de haies végétales doublées ou non de grillages, d'une hauteur limitée à 1,20 m. Les clôtures édifiées en limite d'emprise publique seront rectilignes et continues sur cet alignement, en dehors des retraits éventuellement prescrits ci-avant.*

*Les clôtures et plantations seront réalisées par l'aménageur, dans le cas d'une opération d'ensemble.*

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux,

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, respectant le caractère du bâtiment, le rythme et les proportions des percements. Il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

*Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, etc., pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ainsi que dans le cas d'architecture novatrice, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.*

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

## 2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé trois places de stationnement par logement, dont au moins une place couverte.

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.*

Les aires de stationnement extérieures seront traitées en revêtement perméable.

Pour les autres types de constructions, le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire ou à aménager.

En cas de division de propriété bâtie, les obligations résultant du présent article s'appliquent à tous les lots créés, y compris ceux supportant le bâti existant.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

### ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales. *Il est conseillé de planter des essences d'arbres à moyen développement.*

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123-1 7°.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

*Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 20 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie. Cette proportion est portée à 60 % en secteurs UB a et UB b.*

*Dans les secteurs UBa et UB b, les emprises identifiées dans les orientations d'aménagement comme « espaces verts à conserver » et « cheminements à conserver » seront maintenues en l'état. Les sols seront revêtus d'un matériau perméable. Les arbres abattus ou déracinés seront remplacés par des sujets d'une essence adaptée, sauf dans le cas d'alignements existants à respecter (platanes) qui seront remplacés à l'identique.*

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable à la zone est fixé à 0,20. *Hormis en secteur UB a et UB b, il pourra être porté à 0,35 pour les constructions à usage de bureau, d'entrepôts ou de commerce.*

Le COS n'est pas applicable à :

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
- *l'aménagement à l'intérieur du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

*Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.*

- *En application des dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.*

\*

\*

\*