
Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond :

- au centre ville de Briis sous Forges. Elle est équipée et desservie par tous les réseaux et accueille les fonctions traditionnelles d'un centre ville : habitat, commerces, équipements, espaces publics structurants.
- au cœur du hameau de Chantecoq

Elle englobe en grande partie un bâti ancien qui se caractérise par :

- une implantation généralement à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense
- des cœurs d'îlots sous densifiés aménagés en cours et jardins.
- des hauteurs de bâtiments de R+2.

Certaines constructions remarquables sont identifiées comme présentant un intérêt identitaire, patrimonial et historique à préserver.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre ville ou de cœur de hameau (Chantecoq)

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Reconnaître et préserver l'organisation traditionnelle du bâti :
Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.

- Maintenir la centralité du secteur à travers la diversité des fonctions urbaines autorisées et notamment des commerces ou services de proximité et la valorisation des espaces publics et de circulation.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - de bâtiments à vocation industrielle,
 - d'installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UA 2,
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
 - les entrepôts.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques, ou de la gêne pour le voisinage
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.

En matière de démolition :

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article L151.19 du CU (figurant en pièce n° 9) sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans les secteurs sensibles à des risques d'inondations, identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers

- Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

SONT ADMIS les aménagements, les constructions et installations non énumérées à l'article UA 1 sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- et des conditions particulières suivantes :
 - Les installations classées soumises à déclaration si elles sont compatibles avec un quartier d'habitation et conformes aux normes en vigueur.

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques,
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances et les dangers des constructions et installations visées à l'article UA 1, existants avant la date d'approbation du PLU.
- Les équipements publics ou collectifs s'ils ne génèrent pas de nuisances sonores, atmosphériques, environnementales et de gêne importantes pour le voisinage
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 100m² et 2m de profondeur ou de hauteur ainsi que ceux liés aux travaux d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt général.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers

- Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisées.
Ils devront être réalisés à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.
- Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

Les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme (pièce n°9 du PLU) :

- Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS .

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m³ est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public ...)

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Au moins une partie des constructions devra être implantée à l'alignement (façades, pignons).

EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'extensions, de surélévations ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas la règle ci-dessus, les travaux pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci par rapport à l'alignement, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence d'ordonnancement de la zone.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait d'au moins 1 m, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

A - Dans une bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul éventuellement imposée aux documents graphiques :

- Sur les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres :
La construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives.
- Sur les terrains dont la largeur est supérieure à 12 mètres :
La construction est autorisée :
 - jusqu'aux limites séparatives latérales
 - en retrait de(s) limite(s). Dans ce cas elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :
 - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (avec un minimum de 8 mètres) si elle comporte des vues (cf lexique)
 - à la moitié de cette hauteur (avec un minimum de 2,50 mètres) dans le cas contraire.

B - Au-delà de la bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul éventuellement imposée aux documents graphiques :

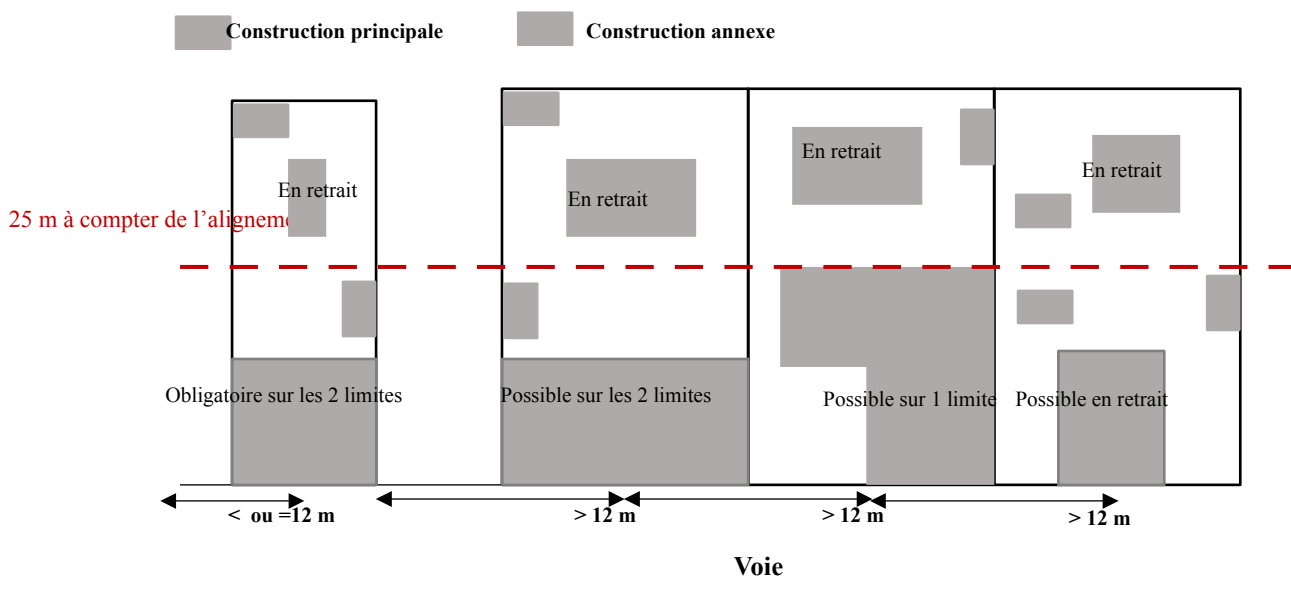
Seules les constructions en retrait des limites pourront être autorisées. Elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (avec un minimum de 8 mètres) si elle comporte des vues (cf lexique)
- à la moitié de cette hauteur (avec un minimum de 2,50 mètres) dans le cas contraire.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :
 - En limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée à l'égout du toit inférieure ou égale à 3 mètres.
 - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

EXEMPLES D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DES CONSTRUCTIONS



EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment avec un minimum de 1 m des limites en cas de retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des vues (cf lexique)
- La hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures, avec un minimum de 8 mètres si la façade du bâtiment haut comporte des ouvertures et de 4 mètres si elle n'en comporte pas.

EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m, mesurée à l'égout du toit.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- L'aménagement et la reconversion de bâtiments ne respectant pas ces règles

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

L'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

LES BATIMENTS EXISTANTS ET LEURS EXTENSIONS

Lorsque l'emprise des bâtiments dépasse 50 % de la surface du terrain, des extensions de moins 20 mètres carrés d'emprise pourront être autorisées. Ces extensions ne sont valables qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) :

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

GENERALITES :

Les hauteurs des constructions devront respecter l'une ou l'autre des dispositions suivantes, afin de respecter l'ordonnancement bâti et les proportions par rapport à l'espace public :

- La hauteur de la construction ne peut excéder 12 mètres.
- la hauteur de la construction ne peut excéder celle de la construction voisine mitoyenne, si elle est supérieure à 12 mètres.

Les bâtiments annexes

Les hauteurs de constructions annexes à l'égout du toit ne peuvent excéder 3 mètres.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE RESTAURATION DE BATIMENTS EXISTANTS

Les toitures

- Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
- Les dimensions et la couleur des tuiles doivent rester le plus proche possible de celles du quartier

Pentes

- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Ouvertures

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades de la construction.

- Sur les façades donnant sur les voies :
L'utilisation de lucarnes à fronton et châssis est seule autorisée avec des dimensions réduites. Les châssis et lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture. Les balcons en surplomb et les saillies sur le domaine public sont interdits.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Des ouvertures en châssis de toit pourront être autorisées.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de matériaux d'aspect tuile plate rectangulaire terre cuite ou d'aspect ardoises sera préconisé.
- L'emploi de fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Les façades

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les ornements architecturaux existants tels que bandeaux filants, corniches, entourages de baies, chaînages verticaux seront conservés ou restitués de manière significative sur la façade.

- Les enduits devront dégager les chaînages de pierre de taille existants s'ils ne présentent pas de dégradation importante pouvant porter atteinte à la tenue de la construction.
- Les pignons aveugles seront traités dans la même finition que les autres façades.

Les matériaux

- Les façades enduites à modénature seront conservées et restaurées.
- Les enduits traditionnels sont préconisés. Toutefois, des enduits de type industriel sont autorisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement)
- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et les menuiseries traditionnelles seront restaurées ou restituées.
- Les modénatures existantes (bandeau, corniche et encadrement) seront conservées ou restituées.

Les clôtures :

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique.
- Les clôtures composées de palissades pleines sont interdites.
- Sur les voies et le domaine public :
Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :
 - soit par un mur plein d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
 - soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya.
- En limite séparative
Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur surmontés de grillages ou piquets bois ou métal doublés de haies d'essences locales.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les toitures

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur des parties de constructions. Leur empreinte au sol devra être inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache, sans que soit prise en compte la surface des éventuelles terrasses, dès lors qu'elles respectent les conditions de vue (Cf. annexe).
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur les équipements publics.

Ouvertures

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- *Sur les façades donnant sur les voies :*
L'utilisation de lucarnes et châssis de toit est préconisée, avec des dimensions réduites.
Les châssis ou lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface de toiture.
- *Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :*
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble du bâtiment sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, la teinte et la densité des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de matériaux type fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

L'intégration de panneaux solaires en toiture est autorisée dès lors :

- qu'ils sont posés à l'affleurement des tuiles,
- que leur impact réfléchissant dans le paysage est limité,
- qu'ils sont alignés verticalement sur les ouvertures basses
- qu'ils sont incorporés dans les toitures ou parties de toitures non visibles depuis les voies publiques et privées, dans la mesure du possible.

Les façades

- Les constructions nouvelles devront veiller à s'harmoniser par leur proportion, leurs teintes et les matériaux utilisés à celles plus traditionnelles existant dans l'environnement immédiat.
- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les pignons aveugles devront être traités dans la même finition que la façade principale et faire l'objet d'un dessin d'enduit accompagné d'un treillage, sans débords sur la propriété voisine.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Les enduits traditionnels sont préconisés. Toutefois, des enduits de type sont autorisés.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments non visibles depuis la voie. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Elles seront de préférence conçues dans les proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement)

- Pour les menuiseries, les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

Les clôtures

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sur les voies :
Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :
 - soit par un mur plein d'aspect pierres de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
 - soit par un muret d'aspect pierres d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), préférées aux essences de type thuya.
- En limite séparative
Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur surmontés de grillages ou piquets bois ou métal doublés de haies d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).

Les antennes, paraboles et ouvrages techniques extérieurs :

Les antennes seront de préférence placées sous combles si les conditions de réception le permettent. Les ouvrages techniques extérieurs seront encastrés ou installés de façon à ne pas créer de saillies en façade ou en toiture. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il sera imposé une antenne collective.

IV. ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151.19 (CODE DE L'URBANISME)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les équipements publics
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou

de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations aux § précédents de l'article 11 pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, il sera réalisé 1 place par tranche de 50 places avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes (personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES :

- Habitat 2 places par logement de 0 à 100 m² de surface de plancher
3 places par logements au-delà de 100 m² de surface de plancher.
- Services et Activités 50 % de la surface de plancher
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :

En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

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

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

GENERALITES

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural et végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences de même type
- Au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.