



## **ZONE U3**

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U3 /1. Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement.

1.2 - La démolition des façades des maisons ou d'éléments appartenant à des ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés en annexe

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.4 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.

1.5 - Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments ou remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.6 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

### **Article U3/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

2.1 - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.2 - La reconstruction des bâtiments sinistrés en application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, est autorisée dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

2.3 - Concernant les risques et les nuisances

2.3.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

**Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.**



L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

### **Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.**

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

#### 2.3.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

Le document localisant ces axes de ruissellement est en annexe.

- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

#### 2.3.3 - Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.

#### 2.3.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

### 2.3.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

### 2.3.6 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés

Ce document est joint en annexe.

### 2.3.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

### 2.3.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

### 2.4 - Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.

Au titre de l'article L.123.1-5-16 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social.

Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U3/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m.

3.2.1 - En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.3 - Pour chaque propriété, les accès doivent être aménagés pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et limités à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue.

Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

3.4 - Toute nouvelle voie de desserte doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

3.5 - Pour préserver le caractère des ruelles ou des sentes repérées en plan et identifiées en annexe, leur élargissement est interdit et la nature des sols d'origine doit être respectée. Seul les accès piétons sont autorisés.

### Article U3/4. Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur le terrain, un stockage partiel est obligatoire :

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m<sup>2</sup> : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s/ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales au terrain puis de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).

Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.



Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

#### 4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

#### 4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

### Article U3/5. Caractéristiques des terrains

5.1 - Dans le secteur U3, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

### Article U3/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de 4m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Les constructions ne doivent pas s'implanter au-delà d'une bande de 20m à compter de l'alignement formé par les voies ou emprises permettant un accès automobile au terrain et le rendant constructible tel que défini aux articles U3/3.1 ou U3/3.1.1.

La construction d'une piscine non couverte et/ou d'un abri de 4m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 1.80m est admise dans la marge de recul de 4m.

6.2 - Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors :

- des terrasses de moins de 0,60m depuis le terrain naturel,
- d'une piscine non couverte,
- d'un abri de jardin, d'une surface de plancher de moins de 8m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,50m au faîtage
- des constructions s'accolant aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limites latérales, dans la limite des dimensions de ceux-ci.

6.3 - Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés en dehors de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 20% de la

surface de plancher existante, sont en continuité des volumes existants (horizontalement et verticalement) et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.

6.4 - Les installations nécessaires au fonctionnement du service public à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, doivent être édifiées à une distance d'au moins 1m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.5 - Implantation par rapport à l'emprise de l'Avenue du Parisis (emplacement réservé « J »)

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public liés à la voirie et aux réseaux divers.

1ère marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

### **Article U3/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales.

Pour les terrains existants avant l'approbation du présent règlement, d'une façade sur rue de moins de 10m, les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales.

7.1.2 - Au delà de 15m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales.

7.2 - Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de  $L=H$  avec un minimum de 6 m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible,

- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de  $L=H/2$  ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 2,50m.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de terrain.

7.3 - Les annexes, les terrasses situées au niveau du terrain naturel ainsi que les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

7.4 - Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limites latérales, dans la limite des dimensions de ceux-ci.



7.5 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, et qui ne respectent pas le présent article, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.2.

7.6 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis. Pour les terrains bâtis, les dispositions s'appliquent en référence aux nouvelles limites créées dans le cadre de la procédure de lotissement.

### **Article U3/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 - La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit situé à une distance de :

- En cas de vue directe une distance minimum de  $L=H$  avec un minimum de 6 m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut des baies (châssis de toiture compris) autres que des jours de souffrance ou à 1,90m au-dessus du plancher de la terrasse accessible
- En cas de mur aveugle ou de vue secondaire, une distance minimum de  $L=H/2$  ou H est mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut de la façade concernée avec un minimum de 2,50m

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non-couvertes et annexes.

### **Article U3/9. Emprise au sol**

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

9.1.1 - L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>.

9.2 - Les règles du présent article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ni aux piscines non couvertes.

9.3 - Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

## Article U3/10. Hauteur des constructions

10.1 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par :

- une verticale de hauteur  $H = 6.50\text{m}$  maximum
- une horizontale située à  $4.50\text{m}$  au-dessus du sommet de la verticale.

Coté rue ou sur la façade principale, si la construction n'est pas située à l'alignement de la voie, ce gabarit est limité par un arc de cercle de rayon  $4.50\text{ m}$ , élevé au niveau de la façade, au sommet de la verticale  $H$ .

La hauteur doit être respectée au point moyen dans l'emprise du bâtiment. Pour les constructions neuves fournir les côtes N.G.F (ou cotes rattachées à un élément fixe et permanent) aux angles principaux de la construction pour établir ce point moyen.

10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder  $2,5\text{m}$  au faitage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Tout bâtiment doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit et doit respecter au sein de celui-ci un nombre de niveau maximum.

Dans la zone U3 celui-ci est limité à  $R + 2 +$  comble ou attique.

10.3 - Les sommets des cheminées peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur et autres éléments techniques doivent respecter le gabarit de hauteur.

Pour les constructions existantes, les différents éléments peuvent être acceptés en sur hauteur seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.

10.4 - Prise en compte des vues

On portera la plus grande attention à la préservation des vues existantes et à la restitution de vues actuellement cachées dans le cas d'une reconstruction. Des restrictions ponctuelles de hauteurs peuvent être imposées aux projets afin de préserver ou de restituer une vue particulièrement intéressante.

Les projets de permis de construire devront respecter les vues définies dans le plan de préservation du patrimoine annexé et fournir des documents montrant les dispositifs par lesquels les vues sont conservées ou restituées.

## Article U3/11. Aspect extérieur

11.1 - Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

## 11.2 - Recommandations générales

### 11.2.1 - Matériaux de façade

Sont recommandés la pierre, la brique, les maçonneries enduites. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre.

Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, pierre calcaire ou teintes similaires...).

### 11.2.2 - Façades des commerces

- les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble
- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée
- les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieur à 25 cm
- les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce
- les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage
- les pré-enseignes; projections au sol ainsi que les enseignes mobiles

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

Tout commerce doit comporter une enseigne.

### 11.2.3 - Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Dans le cas d'intervention sur des bâtiments existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.

Dans le cas de projet se référant à l'architecture traditionnelle, les menuiseries pourront être en bois ou en métal.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

### 11.2.4 - Traitement des toitures

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

Les modes de couverture recommandés sont:

- les petites tuiles plates terre cuite de pays (44 à 85 au m<sup>2</sup>)
- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre et le plomb
- les tuiles mécaniques de Beauvais

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

### 11.2.5 - Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexe sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large) et une dimension maximum de 78 cm x 98 cm.

Les verrières et ciels de toit sont autorisés.

### 11.2.6 - Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou cuivre.

### 11.2.7 - Panneaux solaires

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale.

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et



sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture).

#### 11.2.8 – Clôtures

##### Généralités :

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

##### Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins en maçonnerie de pierre ou de muret bas d'une hauteur de 0.80m de hauteur maximum, surmontés d'une partie ajourée de préférence de grilles de fer peint doublées d'une haie.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m en partie courante à partir du niveau de la voie.

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation.

##### Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en pierre uniquement ou de grillage doublé d'une haie, ou encore de châtaignier joint, le tout d'une hauteur de 2,00m maximum.

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

##### En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2m.

### Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.
- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

11.3 - Maisons ou ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial / ensembles bâtis remarquables inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Certaines maisons et certains ensembles urbains ont été inventoriés comme étant d'intérêt pour le patrimoine commun. Ces bâtiments ou ces ensembles sont repérés en plan et en annexe sous forme de fiches et font l'objet des prescriptions complémentaires suivantes de nature à assurer leur protection.

#### 11.3.1 - Généralités

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les extensions, les surélévations et tous autres travaux sur la construction sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à la qualité de l'espace existant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés.

#### 11.3.2 - Modification de l'aspect extérieur d'une construction

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (réhabilitation, surélévation ou extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, décors, menuiseries, etc. ...), sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction doivent prendre en compte :

- les partitions et rythmes horizontaux qui la caractérisent (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches)
- la trame verticale qui ordonne les percements.
- la trame urbaine et le parcellaire

#### 11.3.3 - Forme et nature des percements

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte :

- la trame verticale de la façade existante
- le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.



En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

#### 11.3.4 - Modénatures et éléments de décors

Les modénatures de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies ...) et être clairement affirmées.

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine.

#### 11.3.5 - Toitures

Les parties de toitures nouvelles doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes, tant en terme de pentes que de matériaux. Les éléments de décor existants devront être conservés ou reproduits à l'identique.

Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie et de compagnonnage, fréquents sur le territoire communal, doivent être restaurés.

#### 11.3.6 - Constructions nouvelles

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement de façade et de toiture, à la cohérence du paysage et/ou aux caractères historiques et culturels des espaces environnants.

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment les partitions et rythmes horizontaux (soubassements, bandeaux soulignant les niveaux, corniches) et les trames verticales qui ordonnent les percements.

Les proportions de baies doivent prendre en compte les règles de proportions dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.

Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

## Article U3/12. Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

12.2 - Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

#### 12.3 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

Cet article est applicable aux destinations qui suivent et à celles qui s'y apparentent :

#### 12.3.1 - Habitation

- logement collectif : 1,5 place par logement. Dans le cas de constructions neuves, la moitié des places de stationnement doivent être prévues à l'intérieur de la construction.

- logement individuel : 2 places par logement

- logement social : 1 place par logement

Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement collectif (libre et social) indiquées ci-dessus.

#### 12.3.2 - Bureaux

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 12.3.3 - Commerces

- jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de vente : aucune préconisation

- au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de vente et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

#### 12.3.4 - Restaurants et salles de réunion

- jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de salles : aucune préconisation

- au-delà de 50m<sup>2</sup> : 1 place par 15m<sup>2</sup> supplémentaire

#### 12.3.5 - Etablissements d'hébergement hôtelier

1 place pour 2 chambres

#### 12.3.6 - Etablissements hébergement collectif

1 place pour 4 lits

#### 12.3.7 - Artisanat / Autres activités

1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 12.4 - Installations nécessaires au fonctionnement du service public.

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.



Le minimum est de 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place par personne pour 50% des équivalents temps plein. La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

#### 12.5 - Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.6 - En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

### Article U3/13. Espaces libres, plantations

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés. Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

#### 13.1 - Pleine terre

20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

#### 13.2 - Espaces libres

50% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 50% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m<sup>2</sup> de la superficie totale

du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

### 13.3 - Espaces verts protégés

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun au titre des espaces verts protégés :

13.3.1 - Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres plantés pour un arbre abattu.

13.3.2 - Tout aménagement et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur. En particulier, dans les zones contiguës aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent permettre le passage de la faune et de la flore.

13.3.3 - Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes
- la reconstruction des bâtiments à emprise égale + 10% en cas de démolition
- les extensions de bâtiments existants avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.

### 13.4 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- les arbres remarquables repérés en plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc. Leur liste figure en annexe.

### 13.5 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U3/14. Coefficient d'occupation des sols**

Dans le secteur U3, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.