

# ZONE UA

\* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

## Caractère et vocation de la zone **Village**

Le présent titre s'applique aux secteurs de la zone urbaine UA du P.L.U. correspondant au village. La zone, couvre le secteur du village dans son intégralité et comprend un sous secteur UAa correspondant plus spécifiquement aux bâtiments de la Ferme de Roquemont.

### **Zone UA**

La zone UA comprend un plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup>.

Cette zone correspond au centre ancien de Bussy-Saint-Georges. Il est constitué d'un bâti traditionnel, de niveau R+1 ou R+C aménagés, s'organisant autour d'un système de cours privées ouvertes sur la voirie. Cette particularité de composition et la volumétrie des bâtiments le long des voies structurantes méritent d'être préservées ; elles participent à l'identité du bourg.

Les constructions sont principalement liées à l'habitat, aux activités commerciales et aux services de première nécessité.

Elle comprend :

- Un secteur UAa sur l'emprise des terrains de la ferme de Roquemont.
- Des espaces paysagers à valeur patrimoniale à protéger (EPVP) au titre de l'article L. 123-1-7 sur l'emprise des cours
- Des lignes d'implantation obligatoire des constructions à l'alignement et sur les limites des cours ayant valeur d'alignement.

Des éléments de paysage, sites également à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques. Certains murs ou autres éléments caractéristiques du petit patrimoine (lavoir, fontaine, cimetière, etc.) identifiables sur les documents graphiques, sont ainsi protégés au titre de la loi paysage.

### **Secteur UAa**

Ce secteur correspond à l'emprise des corps de bâtiment principaux de la ferme de Roquemont. La valeur patrimoniale de cette ferme impose qui lui soient définies des règles d'utilisations spécifiques contribuant à la préservation de son identité.

### **Secteur Espaces Paysagers à Valeur Patrimoniale à protéger (EPVP) : les cours**

Le document graphique de zonage fait apparaître une trame de protection paysagère au titre de l'article L. 123-1-7 sur les 17 cours qui ont été identifiées comme éléments patrimonial du village dont l'espace et l'emprise au sol doivent être conservés.

### **Les lignes d'implantation obligatoire des constructions**

Certains terrains comprennent au plan de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions sur rue ou sur les cours qui interdisent les constructions en retrait.

### **Bandes de constructibilité 1 et 2**

La zone UA comprend aux documents graphiques des bandes dites de constructibilité autorisées 1 et 2, différentes suivant l'éloignement de la rue.

Le plan de zonage fait figurer deux bandes de constructibilité. La bande n°1 est située le long des rues et des cours ; sa constructibilité est plus importante. La bande n°2, en retrait de la bande 1 et des rues, correspond aux anciens jardins dont les possibilités de constructibilité sont plus limitées.

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

### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction est interdite hors des bandes de constructibilité et du secteur UAa (aucune construction ne pourra être implantée en dehors des bandes constructibles définies sur les documents graphiques).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les constructions pour l'exploitation agricole et forestière.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout-hébergement léger de loisirs.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- Les exhaussements et affouillements.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

#### **Dans les secteurs espaces paysagers à valeur patrimoniale (EPVP)**

- Toute construction est interdite dans les espaces paysagers à valeur patrimoniale (EPVP).

### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Rappels**

- Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7ème alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme.

#### **Dans la zone UA en dehors du secteur UAa**

- Les constructions à la condition qu'il s'agisse d'habitation ou d'hébergement et leurs annexes, ainsi que leur aménagement.
- Les abris de jardin dans la limite de 7 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt collectif
- La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette initiale. Dans ce cas de figure, la volumétrie et les caractéristiques architecturales d'origine devront être respectées.
- Les bâtiments existants pourront connaître des travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où ils répondent à une nécessité de mise aux normes de confort et de sécurité.
- Le changement de destination dans le cas de l'installation de surfaces commerciales, artisanales ou artistiques, de bureaux et de services dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat, d'atelier à vocation artistique, ainsi que les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
- Que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
  - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des

- habitants.
- Que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les équipements hôteliers ou para-hôteliers et leurs services, maisons de retraite médicalisée ou non, de moins de 1500 m<sup>2</sup> surface de plancher.

#### **Dans le secteur UAa**

- L'aménagement des bâtiments, avec changement d'affectation éventuel, s'il respecte la volumétrie des bâtiments existants.
- La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette initiale. Dans ce cas de figure, la volumétrie et les caractéristiques architecturales originelles devront être respectées (perçements, couvertures, coloris, etc.).

#### **Dans les secteurs espaces paysagers à valeur patrimoniale (EPVP)**

Sont autorisés : Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion ou l'amélioration de ces espaces dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à leur valeur paysagère, historique ou écologique. Le permis de démolir est obligatoire.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voie nouvelle créée ne peut desservir plus de deux terrains constructibles.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Pour des raisons de meilleure insertion et d'usage cohérent, il faudra veiller à ne pas créer de nouvelles voies publiques ou privées en impasse, mais prévoir des projets suffisamment en amont pour raccorder aux voies existantes.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### ***Eau potable***

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

#### ***Assainissement***

- ***Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation 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 aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

- 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). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

**Autres réseaux**

- Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision – Services numériques

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

**Antenne Relais**

Elles devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présents sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

## ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

### Dans l'ensemble de la zone UA

L'implantation de la construction en vis à vis de la voie publique devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies. La façade sera implantée :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- Soit en observant une marge de reculement égale ou supérieure à 6 mètres.

En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UA 11 ci-après.

Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

Toutefois, sont autorisés les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture, les descentes d'eau pluviale.

En cas de reconstruction après sinistre ou démolition volontaire, l'implantation du bâtiment pourra être autorisée, voire imposée, soit en cohérence avec l'implantation des constructions voisines existantes, soit à l'identique de l'implantation initiale.

### Exception

Les lignes d'implantation figurant au plan de zonage du village ont valeur d'alignement en bordure de voie.

Pour les parcelles concernées, les constructions doivent s'implanter au droit des lignes d'implantations obligatoire des constructions, le retrait est interdit.

### Dans les secteurs espaces paysagers à valeur patrimoniale (EPVP)

Les cours : obligation d'implantation en limite de voie (cf. plan de zonage village) ou à la limite définie par les constructions existantes.

Les constructions doivent s'implanter au droit des lignes d'implantations obligatoire des constructions, le retrait est interdit.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### Dans la bande constructible 1

- Si la parcelle a une longueur de façade sur rue ou sur la limite de la cour tenant lieu d'alignement inférieure à 13 mètres : les constructions doivent être obligatoirement implantées sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie ou à la cour. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes (garage...).
- Si la longueur de la façade sur rue est supérieure à 13 mètres : les constructions peuvent être implantées:
  - soit en recul, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée
  - soit sur une ou sur les 2 limites séparatives de propriété (sous conditions),

### En cas de retrait, celui-ci devra respecter les règles générales applicables aux marges d'isolement :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la façade de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec :

- un minimum de 2.50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au dessus d'1,80m
- un minimum de 4m pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au dessous de 1,80m

La hauteur d'un bâtiment est égale à la différence entre le terrain naturel pris en milieu de la façade et le point le plus haut de la façade mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### En cas d'implantation sur l'une ou sur les deux limites séparatives :

S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux règles des deux alinéas précédents, s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

### Dans la bande constructible 2

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en recul, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée
- soit sur une ou sur les 2 limites séparatives de propriété (sous conditions),

### En cas de retrait, celui-ci devra respecter les règles générales applicables aux marges d'isolement :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la façade de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec :

- ✓ un minimum de 2.50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au dessus d'1,80m
- ✓ un minimum de 4m pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au dessous de 1,80m

La hauteur d'un bâtiment est égale à la différence entre le terrain naturel pris en milieu de la façade et le point le plus haut de la façade mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### En cas d'implantation sur l'une ou les deux limites séparatives, celui-ci devra respecter les conditions suivantes :

- ✓ La construction ne comporte pas de baie
- ✓ L'implantation sur les limites séparatives est toujours possible si la construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune.

### Exceptions :

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus :

- Les abris de jardin dont l'implantation lorsqu'elle ne se fait pas en limite séparative, doit respecter une distance horizontale entre le bâtiment et cette limite d'au moins 1 mètre.

- Les piscines dont l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et doit respecter une distance horizontale avec cette limite d'au moins 1 mètre.
- Les extensions d'une construction existante qui pourront s'implanter librement soit en limite, soit en retrait

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul suivantes :

- un minimum de 2.50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au dessus d'1,80m
- un minimum de 4m pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au dessous de 1,80m

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments annexes.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **À l'intérieur de la bande constructible 1**

L'emprise au sol maximum est de 100% de la surface de la bande constructible.

### **À l'intérieur de la bande constructible 2**

Les constructions de toute nature ne peuvent excéder une emprise au sol de 50 % de la surface de cette bande constructible.

### **Exception**

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur emprise au sol au moment du sinistre.
- Il n'est pas fixé de règle pour l'emprise au sol des équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires aux services publics ou aux services privés d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MINIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade, et par tranches maximum de 15 mètres.

### **À l'intérieur de la bande constructible 1**

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+C en cas de toitures à pentes et la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

En cas de toitures à terrasse, le nombre de niveaux habitables ne peut excéder R+1 et la hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres à l'acrotère.

### **À l'intérieur de la bande constructible 2**

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+C en cas de toitures à pentes et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

En cas de toitures à terrasse, le nombre de niveaux habitables ne peut excéder le rez-de-chaussée et la hauteur maximale ne pourra excéder 4,5 mètres à l'acrotère.

### **Exception pour les bandes constructibles 1 et 2 :**

- La hauteur des annexes, en relation avec la construction principale ou non, ne devra pas dépasser 3 m au faîtage.

- Il n'est pas fixé de règle pour la hauteur maximale des équipements nécessaires aux services publics ou aux services privés d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Aux sites.
- Aux paysages naturels ou urbains.
- Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention toute particulière doit être apportée à l'étude de la continuité du bâti le long des voies publiques du village, sur les points suivants :

- Volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens.
- Nature et forme des percements.
- Raccordement de la continuité bâtie du village.
- Nature des modénatures en façade et coloration générale.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les gouttières et descente d'eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur rue, les gouttières pendantes, châteaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront impérativement en zinc naturel ou pré patiné.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes. Les bâtiments agricoles, où se perpétuent des activités agricoles, ne sont pas soumis aux prescriptions ci-dessous mais doivent s'intégrer au mieux au contexte environnant.

### Toitures

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur les pignon s.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures en terrasses sont à proscrire en règle générale, toutefois pour des surfaces mineures ou dans le cas d'une architecture contemporaine justifiée, ce système pourrait être autorisé.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.

Les couvertures avec brisis et terrassons sont à proscrire (type "Mansart").

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des ouvertures en lucarnes rampantes.
- Soit par des châssis de toit contenus dans le plan des versants.

L'éclairage des combles par des lucarnes rampantes n'est autorisé que pour les constructions où ce type de lucarnes existe déjà. L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

La proportion et les formes de lucarne seront du type des lucarnes rencontrées dans l'habitat ancien du village notamment et, de la Brie en général.

Sauf impératif technique majeur et justifié, les châssis de toit ne seront pas autorisés en façade sur rue.

Il sera préféré, en façade sur rue, les couvertures à double pente symétrique ; les couvertures à pente unique devront être justifiées exclusivement par leur rapport avec les constructions voisines.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours,

etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

#### Les panneaux pour l'exploitation de l'énergie solaire

Dans la mesure du possible, ces panneaux ne présenteront pas de débord par rapport au pan de toiture.

#### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques, creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures sur rue.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les enduits existants de qualité seront maintenus ou restitués.

Seuls les volets, persiennes ou pleins, en bois peint, sans écharpe sont autorisés.

#### **Murs, clôtures et portails**

##### Les murs

Les murs en moellon ou à valeur patrimoniale devront être conservés. Toutefois, une ouverture permettant l'accès véhicule d'une largeur de 3 mètres maximum et un accès piéton d'une largeur de 1 mètre maximum seront autorisés.

##### Les clôtures

Les clôtures existantes participant au paysage devront, en cas de démolition, être reconstruites à l'identique. Les clôtures marquant les entrées du village devront être particulièrement étudiées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures plastiques sont interdites.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

Clôtures en limites d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies de desserte doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur sera fonction de l'environnement immédiat auquel la clôture se raccorde.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, il sera demandé la réalisation d'une clôture construite afin de préserver la continuité bâtie du village.

Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies

Clôtures en limites séparatives :

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres sans être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

Clôtures dans les secteurs espaces paysagers à valeur patrimoniale (EPVP)( les cours) :

La hauteur maximale sera de 1,50 m et la partie pleine ne pourra pas excéder 1 m de hauteur en partie basse.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

##### Les portails sur rue

Les portails sont autorisés dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 2 m

#### **Annexes**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques,...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Les toits en bardeaux bitumeux verts sont autorisés.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade et en toiture.

**Abris de jardin**

Les abris de jardin devront avoir une superficie de 7 m<sup>2</sup>, une hauteur maximale de 3 m, d'aspect bois et de couleur foncée.

**Aménagement des corps de ferme**

L'aménagement des corps de ferme doit se faire dans le respect des bâtiments et des matériaux originels. Leur volumétrie extérieure ne doit pas être modifiée et les éléments caractéristiques doivent être sauvegardés (grange, cour centrale, porche s'il y a lieu, etc.).

**Vérandas**

Elles seront par leur toiture et leurs 3 façades en harmonie avec le bâtiment principal tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris. Elles devront être constituées par

- un mur aveugle lorsqu'elles sont construites en limite séparative,
- 80% de vitrage minimum
- soit par des murets d'une hauteur maximale de 0,20m calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage
- soit par des vitrages sur toute la hauteur

**Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur toute partie de construction de telle sorte qu'elles soient visibles d'espaces publics ou en surplomb de tout ou partie du domaine public.

Les antennes paraboliques doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées par l'architecture de la construction (combles) ou par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Compte tenu du rythme du parcellaire rencontré en façade sur rue, il pourra être demandé, pour les façades de plus de 20 mètres, des changements de modénature, ou des traitements architecturaux particuliers, afin de reconstituer la trame du bâti existant et d'éviter la monotonie.

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

**Exceptions**

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et aux parements extérieurs, pourront ne pas être imposées en cas d'un projet dont l'intégration à l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée.

**ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT****Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée,

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain privé, situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, sauf s'il n'y a pas de problème d'intégration urbaine et paysagère notamment en réalisant impérativement l'entrée par le point bas du

terrain fortement en pente afin de ne pas avoir à créer de rampe.

### Nombre d'emplacements

#### Stationnement véhicules

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 places de stationnement par logement, dont une couverte.
- Pour la construction de locaux commerciaux, il sera aménagé 2,5 places par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier et leurs annexes, les salles de spectacles, etc., il sera aménagé :
  - 1 place par chambre d'hôtel ;
  - 1 place pour 3 sièges de salle de spectacle ou de conférence.
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées il sera aménagé 1 place pour 3 logements.
- Pour les locaux à usage de bureaux et de services :
  - Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à ces usages de bureaux ou de service est demandée.
  - Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée si la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans la même construction.

Conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, le pré-équipement de recharge pour véhicule électrique est obligatoire dans les constructions nouvelles équipées de places de stationnement couvertes ou, si elles sont non couvertes, d'accès sécurisé. Ils devront également prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos (cf. règles de stationnement p 152.).

#### Stationnement vélo

Nature de la construction Construction destinées à :	Nombre de places imposé <u>Vélos</u> avec 1 place = 1m <sup>2</sup> surface de plancher
<p style="text-align: center;"><b>Logement collectif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions dont la surface bâtie est inférieure à 200m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> <li>- Pour les constructions dont la surface bâtie est supérieure à 200m<sup>2</sup> surface de plancher:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement dont 1 place couverte</li> <li>- 1,5 places par logement dont 1 place couverte</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Bureaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Artisanat</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de 100 m<sup>2</sup> surface de plancher</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Equipements publics ou d'intérêt collectif</b></p>	<p style="text-align: center;">Nombre de places correspondant aux besoins des constructions</p>

### ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. La marge de reculement prévue à l'article 6 UA ci-dessus sera traitée en jardin. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 250 m<sup>2</sup>, le C.O.S. applicable est fixé à 1.

Pour les parcelles d'une surface comprise entre 250 et 600 m<sup>2</sup>, le C.O.S. est de 0,5.

Pour les parcelles d'une surface comprise entre 600 et 1000 m<sup>2</sup>, le C.O.S. est de 0,35.

Pour les parcelles d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, le C.O.S. est de 0,20.

Toutefois, le COS ne sera pas appliqué dans le cas d'une construction à l'identique après démolition et dans le cadre de réaménagement sans modification du volume et de l'aspect extérieur.

Toutefois, le COS ne sera pas appliqué dans le cas d'une construction à l'identique après démolition et dans le cadre de réaménagement sans modification du volume et de l'aspect extérieur.