

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA occupe les secteurs localisés de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle (RD86) et s'étend jusqu'à la ruelle des Processions au Sud.

La zone UA est composée de trois secteurs :

- un secteur UAa, qui correspond principalement au tissu urbain spécifique du village ancien de Courtry, aux extensions récentes réalisées sous forme d'opération d'ensemble, implantées dans la continuité du centre ancien, ainsi qu'aux terrains situés au nord de la ruelle des Processions.
- un secteur UAb, qui correspond plus particulièrement aux sites localisés sur le pourtour Ouest du centre de l'agglomération ainsi qu'un secteur le long de la rue Van Wyngène.
- Un secteur UAc, localisé aux abords du 12, avenue du Général de Gaulle, qui correspond au site retenu pour le développement de la centralité urbaine. A ce titre, il s'agit d'un secteur à usage d'habitat à dominante collective, de commerces, services et d'équipement public.

Article UA1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les entrepôts et dépôts de toute nature,
- le stationnement des caravanes au sens des articles R 443-4 et R 443-5 du code de l'urbanisme.

Article UA2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Les constructions isolées (cf glossaire) à conditions que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 24 m² et que leur nombre soit limité à une par terrain.

Dans les zones UA a et UA b :

Les constructions à usage de commerce et de bureaux à condition que :

- les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- la surface hors œuvre nette n'excède pas 200m².

Article UA3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Concernant les façades sur rues, la largeur de l'accès automobile ne pourra être inférieur à 3,50 mètres et supérieur à 4,50 mètres. Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile par unité foncière.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être étudiées en terme de modalités d'accès (dimension, emplacement, nombre...) dans le cas d'opération de constructions groupées comportant plusieurs bâtiments à usage d'habitation et faisant l'objet d'une composition d'ensemble.

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ainsi, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Concernant l'appendice d'accès celui-ci doit avoir au minimum une largeur d'emprise de 5 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux appendices d'accès desservant des constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Voirie :

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

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 25m devront être aménagées de manière à ce que tout type de véhicule (ramassage des ordures ménagères, véhicules d'urgence...) puisse y faire demi-tour.

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 des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

D'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent de mieux tenir compte du contexte urbain et de l'organisation du bâti et du parcellaire à l'intérieur desquels le projet doit s'inscrire.

Rappel : Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal ou départemental.

Article UA4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande du permis de construire.

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Les modalités de pré-traitement, de raccordement et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune (la Direction de l'Assainissement de la CAMC), et se conformer au Schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

a) Eaux usées

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

La mise en place d'un dégraisseur pour les commerces de bouche est obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit sur le terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent subir un prétraitement avant rejet, selon la norme DIN 1999.

Les projets de construction devront privilégier, dans la mesure du possible, un dispositif visant à la gestion et à la rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau, et ce après analyse avec la Direction de l'Assainissement de la CAMC.

Toute construction nouvelle peut-être accompagnée d'un réservoir supérieur ou égale à 1m³, dont un trop plein sera raccordé au réseau collectif. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

4. Déchets urbains

Pour l'habitat, il sera créé à l'occasion de toute construction d'un bâtiment comportant plus de deux logements un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers. Ceux-ci devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement. Dans le cas des commerces et bureaux, les locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1,5 m² minimum par tranche de 50 m² de bureaux ou de commerce.

Article UA5

La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour UAa, à l'exception des constructions isolées, les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement le long de la rue du Général de Gaulle, du Général Leclerc et Van Wyngène,
- à l'alignement ou avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Pour UAb, les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement le long de la rue du Général de Gaulle,
- à l'alignement ou avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Pour UAb, dans le cas de constructions desservies par un appendice d'accès, les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres comptée au-delà de l'appendice.

Pour UAb, à l'exception des constructions isolées définies à l'article UA2, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 m mesurées à partir de l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux terrains desservis à partir d'une cour intérieure existante. Dans ce cas, la limite entre le fond privé et la cour intérieure existante remplace l'alignement.

Pour UAc, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou places, ou avec un recul au moins égal à 3m.

Cas particuliers :

- Le long de la rue du Général de Gaulle : en cas d'opération faisant l'objet d'une composition d'ensemble et de groupement de bâtiment, il pourra être admis que seul un des bâtiments s'implante à l'alignement.

- Dans l'ensemble de la zone, des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être requises dans les cas suivants :

- Lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain.

- Dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant.

- Dans le cas de façade de construction donnant sur les emprises ou espaces publics tels que square, parc, place et placette, parvis et cheminement piétonnier...

- Dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent pour le fonctionnement des services collectifs un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF...)

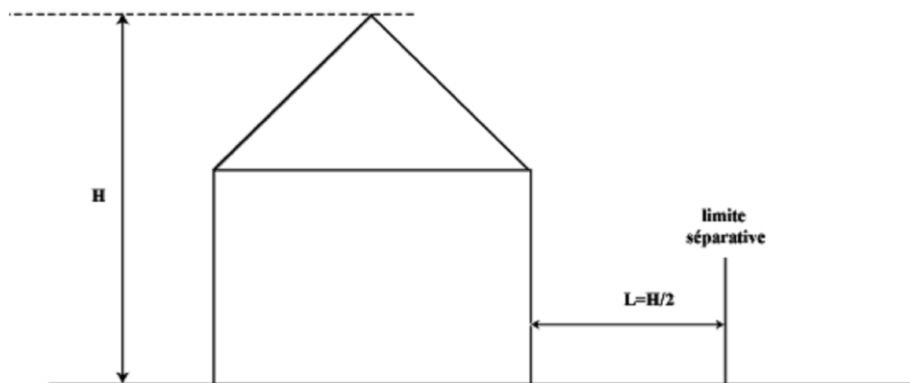
- Pour les installations et équipement d'intérêt collectif.

Article UA7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a-Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites, elles peuvent être implantées soit sur celles-ci, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

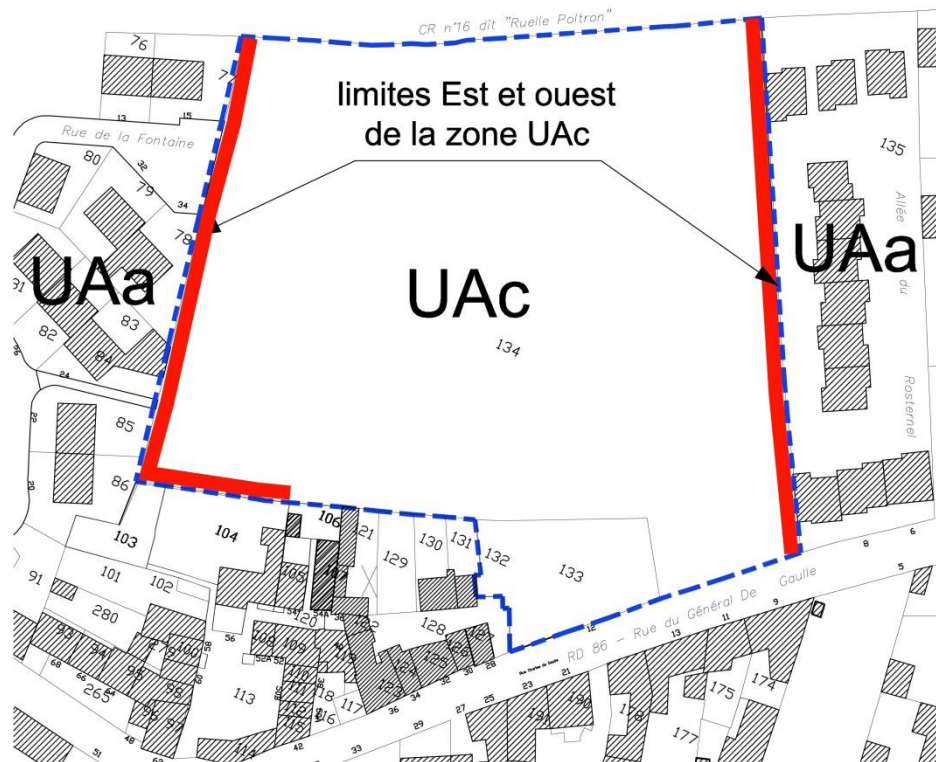


Dans le cas des murs de façade existants situés entre 2 et 4 mètres de la limite séparative, la création de jour tel que défini en annexe du présent règlement est autorisée.

b- en zone UAc : dispositions particulières d'implantation par rapport à certaines limites de la zone :

Le long des limites Est et Ouest de la zone UAc, bordant les tissus pavillonnaires constitués des secteurs de l'allée de Rosternel et de la rue de la Fontaine, ainsi que sur la partie ouest de la frange sud et telles que localisées sur le plan ci-dessous, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions doivent observer une marge de recul par rapport à ces limites séparatives qui ne pourra être inférieure à $L=2/3H$ avec un minimum de 8m.
- Toutefois, une construction pourra s'adosser à un bâtiment voisin situé en limite à condition que celui-ci soit en bon état et que l'implantation en limite corresponde au gabarit et à l'héberge du bâtiment existant.
- Les équipements et installations publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions particulières ci-dessus.



c-Pour UAb, au-delà de la bande de 25 mètres ci-dessus définie :

L'implantation des constructions isolées doit se faire sur les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 2,5 mètres.

Article UA8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UAb :

- les constructions devront être soit accolées, soit éloignées les unes des autres avec un minimum de 4m de recul entre chaque construction.
- les constructions isolées devront être éloignées de 4 m minimum de toute construction.

Dans le secteur UAc :

- les constructions devront être soit accolées, soit éloignées les unes des autres d'une distance $L=H/2$ avec un minimum de 4m de recul entre chaque construction. Cependant, en cas de pignon aveugle en vis-à-vis, la distance minimale sera ramenée à 2,5m.

Article UA9

L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UAa et UAc:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 70% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou de bureau.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 60% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou de bureau.

Dans l'ensemble de la zone :

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

Article UA10

La hauteur maximale 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.

Les constructions isolées ne pourront excéder une hauteur de 2,75 mètres mesurée à l'égout du toit et une hauteur totale de 4,70 mètres mesurée au faîtage.

Le sol du rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne doit pas excéder 1,20m par rapport au sol naturel.

Dans le secteur UAa :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 2 + combles. Les combles seront aménagés sur un seul niveau.

Dans le secteur UAb :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 1 + combles ou R + 2.

Dans le secteur UAc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 16 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 3 + combles ou R + 4.

Dans l'ensemble de la zone :

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

Article UA11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

REGLES COMMUNES HORS ET DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

L'étude architecturale de ces ouvrages devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

Afin d'éviter de grandes façades uniformes, la création de séquences de façades et de modénatures est encouragée, notamment au sein des opérations les plus importantes, en vue de faciliter leur intégration au paysage urbain de Courtry.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture pourront être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

En cas de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudié, des dispositions dérogeant à l'article 11 pourront être retenues.

En cas d'extension modérée (20% de la SHON existante), des dispositions dérogeant à l'article 11 pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie (en volume et en nature de matériaux) avec la construction existante.

Pour les constructions existantes, les éléments de décor de façade (corniches, bandeaux, encadrements, trompe l'œil,...) devront être conservés ou restaurés.

DANS LES SECTEURS UAA ET UAB, HORS PERIMETRE CONCERNE PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE :

1. Toitures

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

Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.

Les pentes de toiture à plusieurs versants doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.

Les toitures de type « Mansard » sont autorisées.

Pour les constructions isolées, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra être autorisée. L'inclinaison de la pente pour les constructions isolées n'est pas définie.

2. Les ouvertures de toiture :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures en pignons.

3. Les murs et les baies

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.

Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.

Les menuiseries de teinte blanche pourront être autorisées.

4. Clôtures

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

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

Les coffrets de concessionnaires et coffrets techniques seront intégrés à la clôture ou à un massif maçonné.

Les portails et portillons ne devront pas s'ouvrir sur l'espace public.

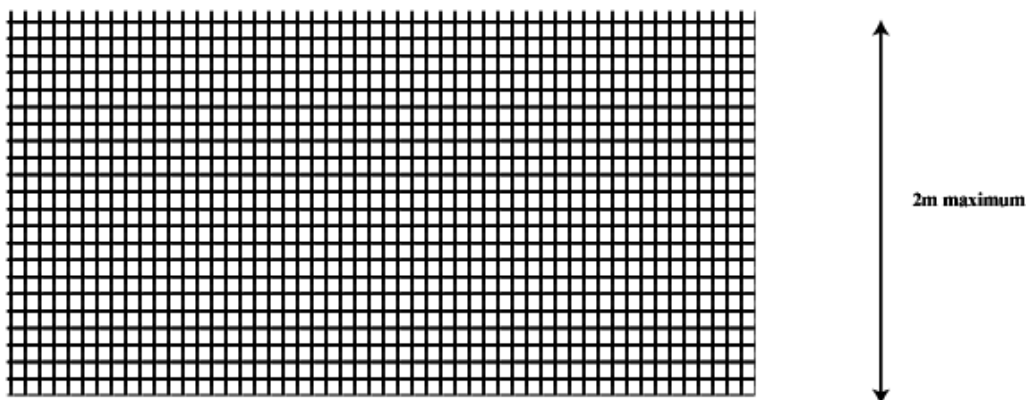
En bordure de voie,

Dans les secteurs UAa et UAb, la clôture est constituée :

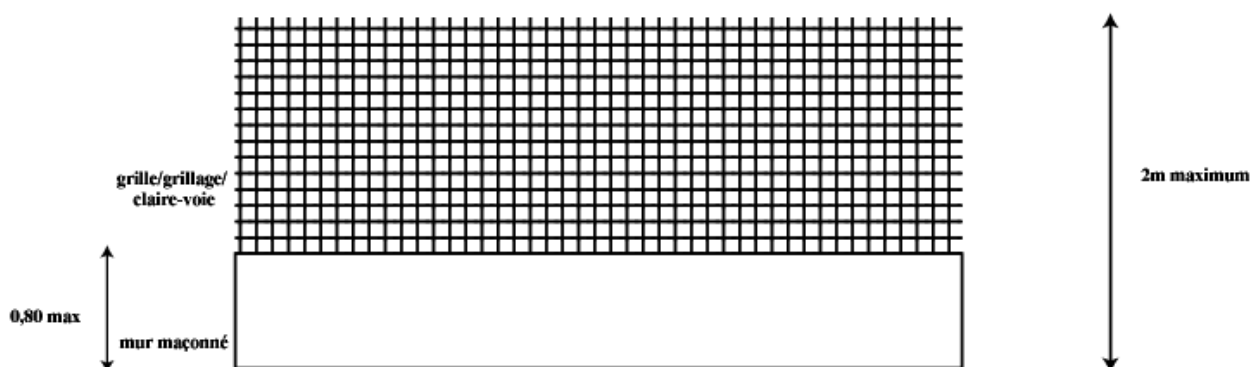
- d'une clôture d'une hauteur maximale de 2,00 m constituée de grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits et pourront atteindre 2 m de hauteur à condition que leur longueur (soit continue, soit par partie fractionnée de 1,50 m minimum) ne dépasse pas le tiers de la longueur de la clôture (longueur de la façade, tout portail exclu).

En sus, dans le secteur UAa, la clôture peut également être constituée :

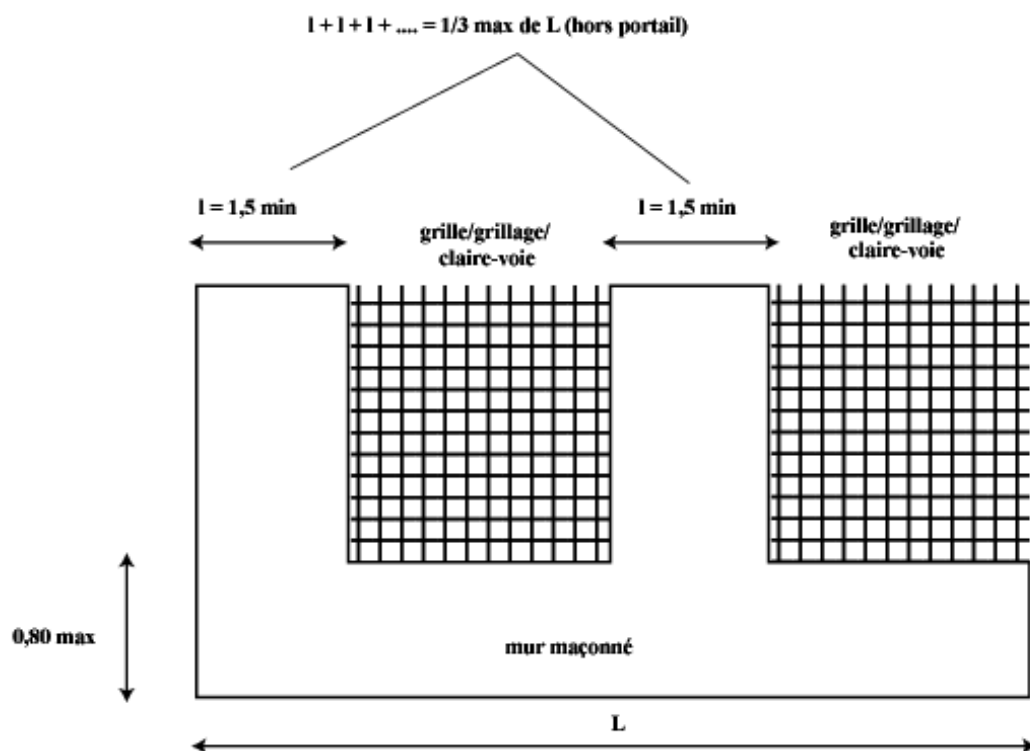
- d'une clôture d'une hauteur maximale de 1,60 m composé d'un mur maçonné. Le mur maçonné sera obligatoirement enduit.



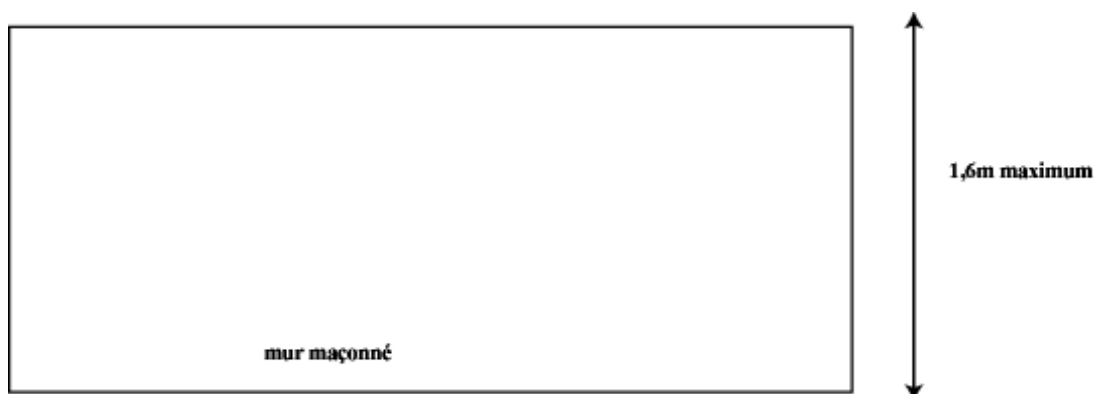
Cas 1



Cas 2



Cas 3



Cas 4 : pour le secteur UAa

En limites séparatives, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur. Lors de mitoyenneté, en cas de clôture maçonnée, la partie des limites séparatives située en façade avant de la construction principale devra être en harmonie avec la façade avant de la construction principale.

Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

5. Dispositions diverses

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

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

DANS LES SECTEURS UAA, UAB ET UAC, DANS LE PERIMETRE CONCERNE PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE (PPM) :

Dans le cadre d'un choix de vocabulaire architectural dit « traditionnel », les dispositions du présent règlement s'appliqueront de plein droit.

Dans le cadre d'un choix de vocabulaire dit « innovant » (HQE®, Bioclimatique,...) et afin de prendre en considération les dispositions de la loi « Grenelle I », des adaptations seront à acceptées dans le respect de l'échelle des lieux.

Certaines dérogations à l'article 11 pourront être tolérées dans le cas de projets contemporains de qualité et notamment en termes de volumétrie, de matériaux, de pente de toiture, d'ouverture, de type de clôture sur rue...

1. Toitures

Pour l'ensemble des constructions :

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

Les toitures de type « Mansard » sont interdites.

L'alignement des faîtages et des égouts doit être recherché dans la mesure du possible.
La couverture doit être exécutée en tuiles plates de terre cuite d'aspect vieilli (brun - rouge foncé, nuancé ; les tons brun pur et « sablé champagne » sont à exclure). Les tuiles de rive sont interdites.
Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.
L'inclinaison de la pente pour les constructions isolées n'est pas définie. Dans le cadre d'une architecture de type « contemporaine ou innovante », les toits-terrasses et notamment végétalisés seront autorisés.

Pour les constructions neuves :

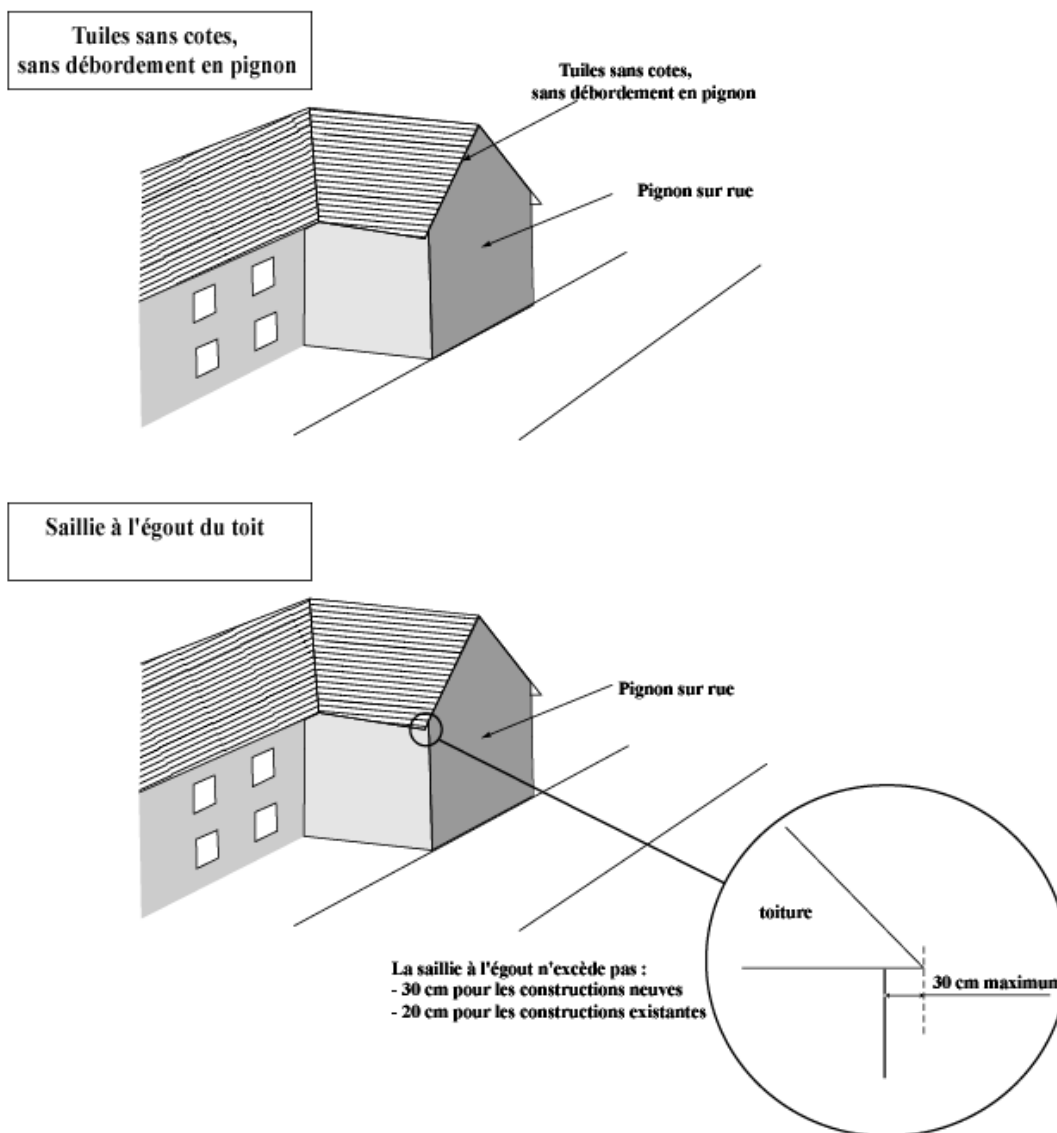
Les tuiles doivent être de type petit moule, au nombre de 22 au m², ou tuiles plates de terre cuite 27/80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 30cm.

Pour les constructions existantes :

Les tuiles seront de type petit moule en terre cuite de préférence de 65 à 80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 20cm.

La pente de toiture des extensions doit être identique à celle de la construction sur laquelle elles s'adossent.

TOITURES



2. Les ouvertures de toiture :

Pour l'ensemble des constructions :

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être soit à la capucine (c'est-à-dire avec une croupe de toiture sur l'avant), soit à foin (lucarne passante), soit à fronton.

Elles doivent être plus haute que large et leur fenêtre doit être de largeur maximale de 90cm. Pour les constructions neuves les piédroits des lucarnes ne doivent pas excéder 20 cm de large .

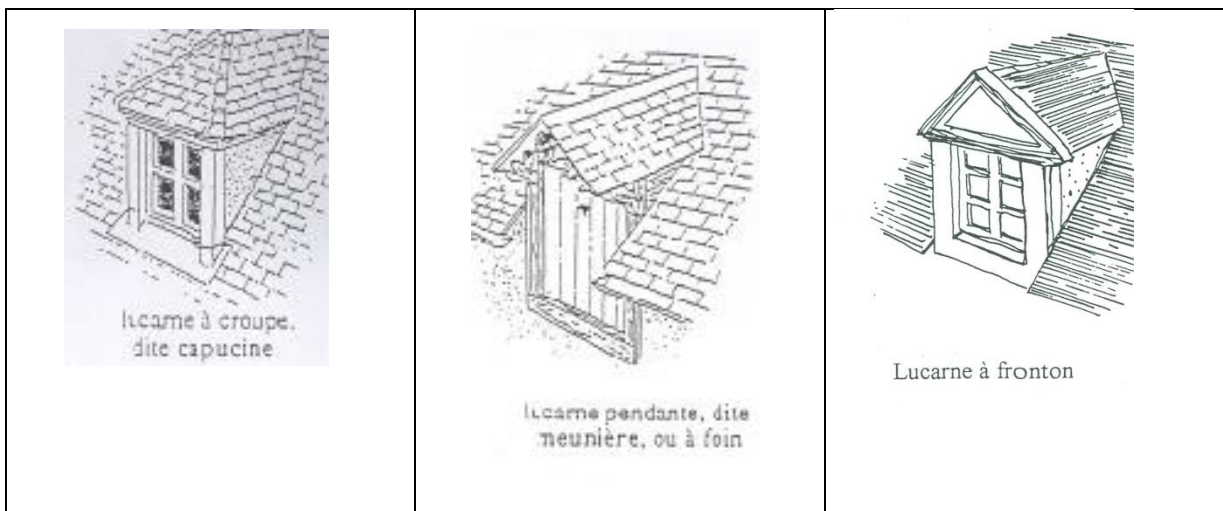
Les fenêtres de toit doivent être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Elles doivent être plus hautes que larges.

Sur le versant de la toiture donnant sur la rue, une seule fenêtre de toit est autorisée et doit être de dimension maximale 58x78cm.

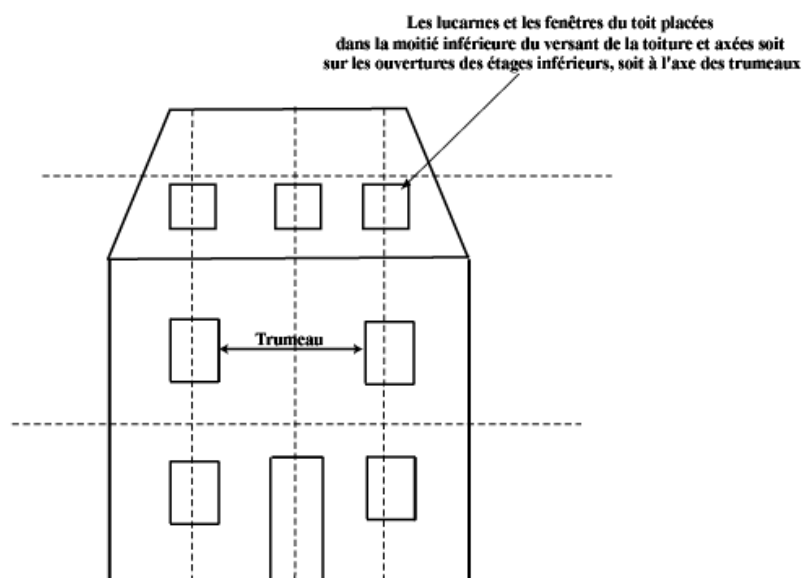
Sur le versant de la toiture ne donnant pas sur la rue, les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être de dimensions maximales 78x118cm.

La somme totale de la largeur de l'ensemble des lucarnes et fenêtres de toit ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de la toiture.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans la moitié inférieure du versant de la toiture et axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.



POSITION DES LUCARNES



3. Les murs :

Pour l'ensemble des constructions :

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale : tous les murs doivent être enduits, le ravalement doit être uniforme de ton pierre ou ocre clair en référence au nuancier annexé, de finition grattée, lissée ou talochée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit. Seront tolérés le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Sur une même unité foncière, le ravalement de l'ensemble des bâtiments doit être identique.

Il est préférable d'opter pour une nuance de ravalement d'un ton différent des constructions des unités foncières avoisinantes.

Pour les constructions neuves :

Le ravalement doit être uniforme, au mortier de chaux teinté.

Pour les constructions existantes :

Le ravalement doit être uniforme au mortier de chaux aérienne, plâtre et sable.

4. Les baies :

Pour l'ensemble des constructions :

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets...) seront réalisées en matériau ayant l'aspect du bois ou de l'aluminium.

Elles doivent être dans un ton clair ou sombre en référence au nuancier annexé, à l'exclusion de tous bois naturels, vernis ou lasurés et/ou d'un blanc pur.

Les fenêtres doivent être de proportion nettement verticale, 1,5 à 2 fois plus hautes que larges.

Les volets doivent être sans écharpes, à barres horizontales.

Pour les constructions neuves :

En cas de création d'encadrements de baies, ils doivent être traités en finition lissée sur une largeur de 15cm, d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

5. Les panneaux solaires :

Pour l'ensemble des constructions :

Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils pourront être implantés sur la toiture de la construction principale sous réserve d'être regroupés, bien intégrés à la couverture et de présenter un aspect de verrière.

6. Les clôtures :

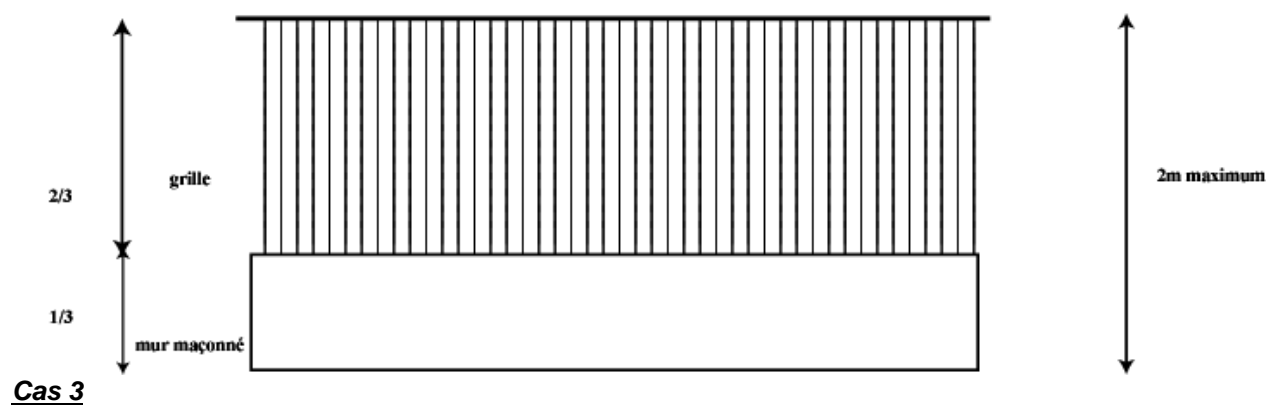
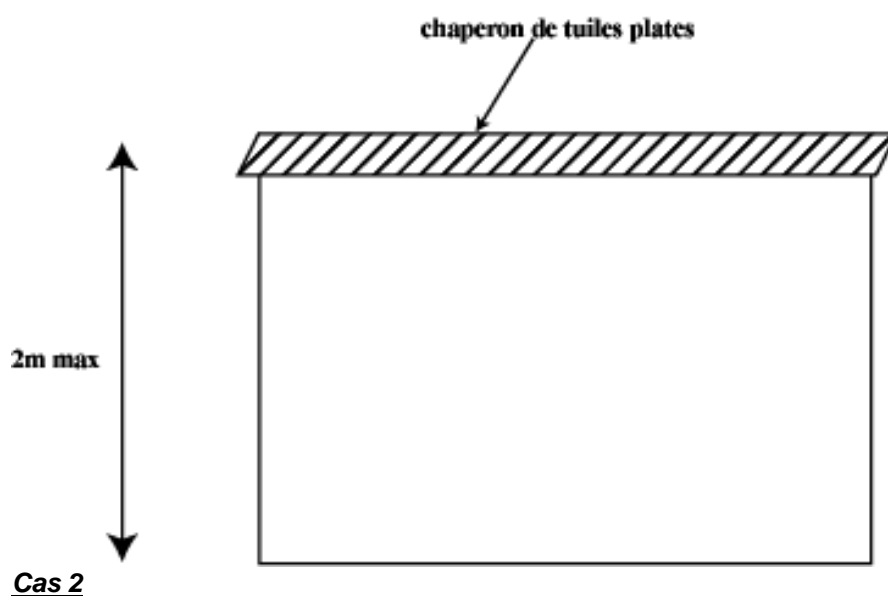
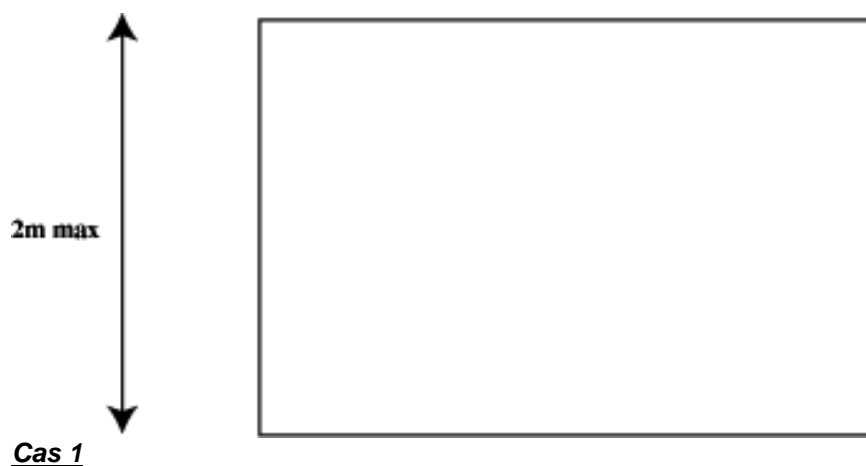
Les murs anciens de facture traditionnelle seront conservés.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive qui sera d'une hauteur maximale de 2m et composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

En bordure de voie, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur réalisé en pierres jointoyées à la chaux naturelle, les joints étant largement beurrés,
- d'un mur réalisé en maçonnerie pleine et enduite de ton pierre ou ocre clair en référence au nuancier annexé, couronné d'un chaperon de tuiles plates,
- d'un muret réalisé en maçonnerie pleine et enduite de ton pierre ou ocre clair en référence au nuancier annexé, surmonté d'une grille à barreaudage vertical représentant les deux tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2m.



En limites séparatives, la clôture ne devra pas excéder 2 m de hauteur.

En bordure de sente, la clôture ne devra pas excéder 1,80m de hauteur et sera réalisée en grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

Les vérandas :

Pour l'ensemble des constructions :

La structure des vérandas sera réalisée en matériau ayant l'aspect du bois ou du métal, la couverture sera en verre ou dans un matériau d'aspect strictement similaire. Les montants verticaux des façades devront être axés sur les montants ou joints debout de la toiture.

7. Dispositions diverses

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

8. Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective en souterrain ou en surface, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : (6 x 2,50) m²

Dans le cas de place de stationnement couverte et/ou close telles que garages individuels ou boxes, les caractéristiques passeront de 2,50 x 5m à 3,50 x 6m minimum.

Les rampes d'accès en sous-sol des constructions pourront être réalisées :

- en façade latérale,
- ou en façade principale dès lors que la pente d'accès au sous-sol, mesurée à partir de l'alignement de la voie, est inférieure à 15%.

2. Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé :

- En UAa et UAb : 2 places de stationnement par logement dont une couverte minimum (de dimension 3,50x6 m hors aire de stationnement collective). Toutefois, il sera créé une place de stationnement pour les logements présentant une seule pièce principale.
- En UAc :
 - 1 place de stationnement au moins par T1,
 - 1,5 place de stationnement au moins par T2,
 - 1,8 place de stationnement pour les T3 et tout logement supérieur à 60m² habitable.

L'offre de stationnement sera arrondi au chiffre entier supérieur (exemple 5 logements T2 : $5 \times 1,5 = 7,5$ soit 8 places)

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera créé une place visiteur pour 4 logements.

Lors de la construction d'un bâtiment comportant plus de deux logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes sur la base de 1 m² par logement avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Au-delà d'une surface hors œuvre nette de 30 m² affectée à usage de bureaux, il sera aménagé 2 places de stationnement pour 40m² de SHON de planchers affectés à l'usage de bureaux.

Pour les constructions à usage de bureau, il sera créé une place de stationnement minimum.

Construction à usage de commerce :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par commerce de moins de 100m² de plancher.
- A partir de 100m² de plancher, il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche complète de 100m² de surface de plancher de l'établissement.

Exemples :

- Commerce de 70m² = 1 place,
- Commerce de 120m² = 3 places (1 seule tranche complète de 100m²),
- Commerce de 200m² = 6 places (2 tranches complètes de 100m²).

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

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

3. Autres dispositions.

Il est rappelé que suivant les dispositions de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, en cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement.

Article UA13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Au moins 20% de la superficie de la parcelle devra être traitée en espace vert dont la moitié sera maintenue en plantation de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.

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

Article UA14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Dans le secteur UAa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.

Dans le secteur UAb :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6

Dans le secteur UAc :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Dans l'ensemble de la zone :

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