

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

Extrait du Rapport de Présentation :

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, destinée à l'habitat individuel discontinu, sur de grandes parcelles, au caractère naturel très marqué.

Ces caractéristiques doivent être maintenues.

Elle est située au nord de la commune en entrée d'agglomération et sur le coteau de la Marne à l'ouest de la rue de Germigny

Cette zone se compose des deux secteurs UHa et UHb qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 5, 13 et 14.

Le secteur UHa est constitué de quelques parcelles directement desservie par la rue de Germigny.

Le secteur UHb est constitué de résidences en lisière Nord et sur le coteau Nord-Ouest.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 ; elle est reportée au document graphique.

L'infrastructure concernée est la voie ferrée SNCF de Noisy-le-Sec à Strasbourg (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.).

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V :

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou patrimonial.

Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.

De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Trilport, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions ([voir annexe V](#)).

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.451-1 et suivants et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.

La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés [en annexe V](#) du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article UH.2.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique.

Les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales et d'hébergement hôtelier.

Les constructions ou installations à usage agricole.

Les installations classées soumises à autorisation.

La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.

Les dépôts de toute nature.

Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

Dans les Espaces Boisés Classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UH.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites dans le rapport de présentation et rappelées en introduction.

- Les constructions à usage de bureaux et de services à condition :
 - o que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 mètres carrés,
 - o que toutes les mesures soient prises, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- l'aménagement ou l'agrandissement des habitations existantes, situées au-delà de la bande des 55 mètres comptés à partir l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les volumes existants.
- Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, dans la limite de la SHON détruite.
- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface hors œuvre brute totale ne dépasse pas 20% de la surface hors œuvre brute autorisée, plafonnée à 25m². Pour l'application du présent article, les piscines couvertes ne seront pas considérées comme des annexes et par conséquent ne seront pas limitées en surfaces sous réserves du respect des autres règles en particulier celles de l'article UH.14.
- Les ouvrages électriques à Haute et très Haute tension,

- Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :
 - 1° - l'établissement ou l'installation existant n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - 2° - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cette largeur pourra être réduite à 3,5 m minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, ne pourra excéder 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Des conditions particulières pourront toutefois 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.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

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

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

A l'occasion de toutes modifications ou d'extensions de constructions existantes, ces dernières doivent obligatoirement être raccordées au réseau public. Cette règle ne s'applique que dans le cas où ces modifications ou extensions ont pour effet :

- soit d'augmenter la surface hors œuvre brute de plus de 20%,

- soit d'entraîner une modification profonde de la nature de ces constructions,
- soit de créer de nouveaux logements.

b – Les eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement phytosanitaire aux performances au moins équivalentes.

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

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

ARTICLE UH.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En application de l'article L.123-1, 12°, et afin de préserver l'intérêt paysager de la zone,

Secteur UHa : un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1500 m² pour être constructible.

Secteur UHb : un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 2500 m² pour être constructible.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Ces prescriptions ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus à l'article UH.1, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égale à 10 mètres.

La marge de reculement est ainsi définie :

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 10 mètres.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UH.6.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plus d'un bâtiment à usage d'habitation est interdite sur une même unité foncière.

La distance de tout point d'un bâtiment principal au point le plus bas et le plus proche d'une annexe isolée doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10%** de la superficie totale du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UH11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur $H = 7$ m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 11 m.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+1+1 niveau aménagé dans les combles ou R+2.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

La hauteur des annexes définies en annexe du présent règlement ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Secteurs UHa et UHb :

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes à la zone :

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, sauf toutefois pour la partie du secteur correspondant à l'emprise du couloir de ligne à très haute tension CHAMBRY-MERY SUR SEINE, où la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Atribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - o la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - o la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UH.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faitage parallèle à la voie.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- de panneaux solaires intégrés dans les pentes de toiture à condition que leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain soit particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportions verticales (plus hautes que larges).

Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées,
- et que les trumeaux soient plus larges que les baies qu'ils séparent.

Les percements de vitrine ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc...).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

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 et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé [à l'annexe III](#) du présent règlement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *pro rata* de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent.

La moitié de ces places sera enterrée ou réalisée dans l'œuvre à partir de deux places.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

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

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface hors œuvre brute ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de modification profonde de la nature de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les limites parcellaires coïncidant avec les limites de la Zone N devront comporter des haies vives plantées d'essences locales*.

Au Nord du secteur UHb, les limites parcellaires coïncidant avec les limites de la Zone N devront comporter des haies vives plantées d'essences locales*, dont le développement devra être compatible avec la présence de ligne à très haute tension. En raison de son rôle d'Entrée de Ville et de limite avec l'espace agricole le paysagement des limites parcellaires évoquées à l'alinéa précédent devra être particulièrement soigné.

Des haies vives constituées d'essences locales devront être plantées le long de l'alignement de la portion de la rue de Germigny.

Espace boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Secteur UHa

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à **0,25**.

Secteur UHb

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à **0,15**.

Pour l'ensemble de la zone UH, il n'est pas fixé de règle pour :

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

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette du bâtiment détruit.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

