

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de Dammartin-en-Goële. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation, de services, de commerces et d'équipements publics. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques n° 3-2 du présent dossier du P.L.U., la commune applique l'article L.123-1 qui stipule en son 7° que :

Les P.L.U. peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». S'agissant d'éléments bâtis, leur démolition est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (art. R.430-9 du code de l'urbanisme).

En application des articles L.123-2a et R.123-12 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme interdit (sous réserve d'une justification particulière), dans un périmètre délimité au plan n° 3-2 b et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

Par ailleurs, les documents graphiques n° 3-2 font apparaître pour certaines parcelles des règles architecturales particulières et des interdictions à construire.

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les carrières,
- Les discothèques,

- Les constructions destinées à l'industrie, sauf cas visés à l'article 2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sauf cas visés à l'article 2
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R.111-31 à R.111-46 du code de l'urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Dans un périmètre délimité au plan n° 3-2 b et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont interdits (à l'exception des travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes) les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini à l'article UA.2.

ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone, définis dans le code de l'urbanisme à l'article R.421-23
- La réhabilitation d'une construction ou une construction nouvelle faisant suite à la démolition d'un bâtiment qui de par son implantation et son volume participe à la qualité et la continuité du bâti existant :
 - devra tout comme la construction démolie, présenter une implantation identique à ce bâtiment, aussi bien par rapport à l'alignement d'une voie publique ou d'une cour commune, que par rapport aux limites séparatives.
 - et pourra ne pas respecter les dispositions des articles UA .6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10 du présent règlement.
- Dans les périmètres délimités au plan n° 3-2 b et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont autorisés les aménagements et extensions limitées de l'existant (20 % maxi).
- Les aménagements et extensions des constructions existantes destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt, dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Cependant en cas de réhabilitation avec ou sans changement de destination, une construction pourra avoir un accès sur voie privée.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte publiques ou privées, dans le cas d'opérations de constructions d'opérations groupées ou lotissement, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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 UA.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D EAU, D ELECTRICITE ET D ASSAINISSEMENT COLLECTIF OU INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

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

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.

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

L'évacuation des eaux de piscines se fera dans le réseau d'eaux usées

Les établissements industriels ne sont raccordables à un ouvrage collectif qu'au sens de l'article L 33 du code de la santé publique qui précise que seul le rejet des eaux usées domestiques est obligatoire.

Le rejet des effluents industriels devra être préalablement autorisé et respecter les dispositions de la circulaire du Ministère de l'Intérieur en date du 9 mars 1986.

En outre la circulaire du Ministère de l'Environnement en date du 24 janvier 1984 est applicable aux installations classées.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

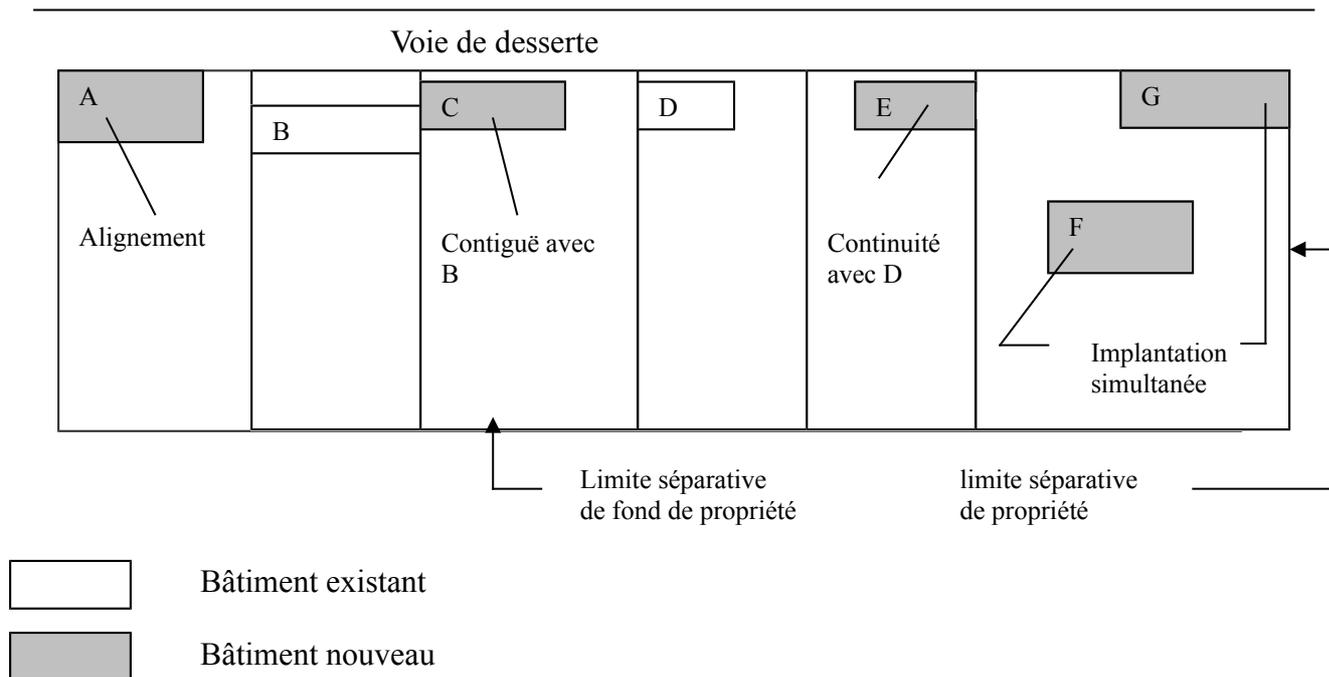
Il n'est pas fixé de règle

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

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessous.

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- **soit** au ras de l'alignement,
- **soit** en retrait, total ou partiel, de l'alignement, si :
 - la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou – 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même unité foncière ;
 - un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même unité foncière ;
 - la longueur de façade du terrain sur l'alignement est supérieure à 20 m ou lorsque la taille de l'unité foncière est supérieure à 1500 m².



Dans tous les cas de retrait partiel ou total 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 ou d'élément(s) de façade implantés sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UA 11 ci-après.

Toutefois, s'agissant de terrain dont la longueur de façade sur l'alignement est supérieure à 20 m ou dont la taille de l'unité foncière est supérieure à 1500 m² ; cette disposition pourra ne pas être appliquée si les aménagements proposés permettent d'assurer une bonne intégration urbaine et architecturale du projet dans son environnement (mise en valeur de perspective ou de bâtiment, espace collectif paysagé, etc.)

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la réhabilitation ou la reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2,

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées en limite séparative latérale aboutissant aux voies.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée s'agissant d'un terrain dont la longueur de façade du terrain sur l'alignement est supérieure à 20m.

Au-delà de la bande des 20 mètres les constructions sont implantées en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies ou fond de parcelle.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

La distance de tout point de la façade d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

En cas de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement définies ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général ;
- la réhabilitation ou la reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2 ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments est autorisée sur une même propriété.

La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général ;
- la réhabilitation ou la reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2 ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière **ne peut excéder : 70 % de la superficie de la propriété.**

Le sous-sol des constructions pourra occuper 100 % du terrain ; la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructure) devra être paysagée et plantée ; son niveau ne devra pas excéder de plus 0.80 cm le niveau du sol fini à sa périmétrie.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général ;
- la réhabilitation ou la reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2 ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'épannelage défini par les constructions existantes. A l'alignement sur voie, la hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas se différencier de plus d'un niveau (3 mètres environ) par rapport à une construction principale contiguë.

En cas de terrain en pente, la hauteur (égout, acrotère ou faîtage) sera mesurée au droit de la construction situé au point le plus haut :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement ;
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement.

Dans tous les cas, aucun point de la construction (égout, acrotère ou faîtage) ne devra excéder la cote d'altimétrie ainsi définie et de plus de 3 m la hauteur maximale autorisée ci-après.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général ;
- la réhabilitation ou la reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2 ;

ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des milieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis de type murs d'enceinte, répertoriés comme éléments de paysage identifiés au P.L.U.

Ainsi, pour les éléments de paysage bâtis identifiés

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfection, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou

conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent article concernant « les constructions de caractère », en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment - ou des parties démolies -, son implantation, ses percements de façades – principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.

Cependant :

- la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- La construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

1 Toiture

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre **40°** et **45°** et ne comportant aucun débord sur les pignons. Des pentes plus faibles en égout de toit pourront être admises ponctuellement : auvent sur entrée, coyaux sur garage uniquement.

La toiture terrasse ne sera pas exclue dans la mesure où elle ne couvrira pas plus du quart de la surface construite au sol.

Les couvertures en tuiles seront réalisées de préférence en tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli, sinon en tuile plate à raison d'au moins 20 tuiles /m². L'emploi en couverture des constructions de matériaux telles que plaques de fibro-ciment ou bacs métalliques est interdit.

S'agissant d'annexes, il devra être fait d'usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes, seront de préférence de type traditionnel (lucarnes à croupe/capucine ou à chevalet), à l'exception de dispositifs de type « chien assis » ou lucarnes rampantes, et devront impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faitage horizontale. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la largeur du versant de toiture dans

lequel elles s'insèrent ; cette proportion est de 10 % maximum du versant considéré si celui-ci est implanté à l'alignement sur rue.

. Les lucarnes inscrites dans le plan de la toiture seront de type encastré et disposées de façon cohérente avec les baies de façade. En façade sur rue leur dimension maximale sera de 78x98.
. Des houteaux (fronton triangulaire) pourront être admis à condition qu'ils soient de proportion réduite (base inférieure à 80 cm) et limité à 1 unité/tranche de 8m linéaire de versant de toiture.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des **ouvertures en lucarne de 1.20 m** maximum de largeur si elles forment saillie sur la couverture. Elles auront 1 m maximum de largeur s'il s'agit de châssis de toit ou similaire.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 m à l'égout de la toiture ou d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les ouvrages de technologie contemporaine (chauffage solaire, antennes paraboliques...) seront non visibles de la voie publique.

Éléments de paysage bâtis identifiés

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pente, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et embarrure) seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

2. Façades – Parements extérieurs – Percements

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les enduits seront de préférence réalisés suivants les prescriptions du § ci-après : « éléments de paysage bâti identifié ». Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;

L'emploi de matériaux de vêture de façade tels que plaquettes, pierre agrafée, brique de parement, etc. ne sera autorisé que s'il est justifié par l'environnement bâti ou la cohérence du projet architectural. Leur emploi ponctuel en appui de fenêtre ou couronnement de mur est interdit. Plaquettes et briques de parement seront de teinte à dominante rouge.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à H/L compris entre 1,8 et 2,2 ; les dimensions des parties vitrées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec des ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois obligatoirement peint ou en aluminium laqué.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 cm du nu extérieur de la façade.

Les volets seront pleins (composés de larges planches verticales confortées de barres transversales sans écharpe) ou persiennés suivant le caractère de la construction. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites.

Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible.

Sur les façades implantées à l'alignement des voies existantes les balcons sont interdits ; s'agissant de loggias ou d'appuis de portes fenêtres un débord de 15 cm maximum pourra être autorisé par rapport au nu extérieur de façade ; dans ce dernier cas le linéaire cumulé de ces ouvrages n'excèdera pas 20 % du linéaire de façade considérée.

Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, seront de forme simple ; leur ossature sera de préférence composée de profilés métalliques de faible section, les chevrons de toiture étant de préférence disposés avec un entraxe de 0,60 m, les montants verticaux étant axés sur ces chevrons, les panneaux vitrés de remplissage seront de proportion plus haute que large. Les ossatures bois (avec ou sans menuiseries aluminium rapportées) sont interdites.

Les murets de soubassement seront de préférence évités ; si, pour des raisons techniques, ils s'avéraient nécessaires, ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Eléments de paysage bâtis identifiés

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades – disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges – ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrée ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20 cm.

Le jointoiement des façades de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails, à l'exclusion du blanc pur et des lasures.

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

3. Clôtures

Sur les voies et emprises publiques sont seuls autorisés les murs pleins de 1.80 m de hauteur.

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. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 m.

Elles seront constituées :

- en bordure de voie : soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes, soit d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné,
- en limite séparative : d'ensembles homogènes de préférence en maçonnerie pleine formant mur ou muret, en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale, surmonté ou non de grilles et doublé ou non de haies vives ; les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés, ainsi que de parements de pierre reconstituée, est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives

Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

Eléments de paysage bâtis identifiés

Sauf permis de démolir, les clôtures existantes seront maintenues ou restaurées dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite « à pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, etc.) ; ils ne pourront être interrompus que pour y ménager l'ouverture de baies permettant l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité d'habitation ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Portails et portillons seront peints ; leur arase supérieure sera horizontale et rectiligne.

Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière considérée.

4. Dispositions diverses

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée ou non, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelque nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera comprise entre 1.50 et 1.80 m, et sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

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

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

5. Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- en cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement ;
- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée ;
- s'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

ARTICLE UA.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALSATION D AIRES DE STATIONNEMENT

1. 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 doit 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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Le bénéficiaire de permis peut également, en application de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut de pouvoir réaliser lui-même les obligations prévues ci-dessous ou les alternatives décrites ci-dessus, le pétitionnaire, pourra être tenu de verser à la commune une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements et aux extensions limitées des constructions existantes (moins de 10 % de la surface de plancher existante):

- S'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- Et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement par logement, tel que défini au 2 du présent article.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique notoire.

Les dégagements des stationnements ou des box ne doivent comporter qu'un seul accès sur les voies publiques

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres s'il s'agit de boxes
: 2,30 mètres pour les parkings aériens
- dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire
: 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Les normes de stationnement fixées au paragraphe 2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière ;
- Quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclus les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.

2. Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements urbains d'Ile de France, les établissements d'enseignements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5% de la fréquentation maximale instantanée.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de 40 m² (studio), il sera exigé un minimum d'une place de stationnement pour chacun d'eux.

50% de ces emplacements devront être réalisés dans le volume construit ou en sous sol.

Les aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants devront être prévues dans la construction.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 10 habitations, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements (au moins). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher

affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage de commerce :

Pour moins de 50 m² de surface de plancher il sera créé : 1 place de stationnement

Pour moins de 100 m² de surface de plancher il sera créé : 2 places de stationnement

Au-delà de 100 m² de surface de plancher il sera créé : 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m²

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé **une place et demie** de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité de salle de restaurant.

Etablissements industriels et entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour 2 emplois

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE UA.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D ESPACES LIBRES, D AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

Obligation de planter :

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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 de haute tige au moins par 50m² de cette surface.

Eléments de paysage naturels identifiés

Dans les espaces naturels identifiés au titre de l'art. L.123-1-7°, sauf restitution d'un état d'origine ou renforcement de l'intérêt écologique des milieux et de la biodiversité, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.