

CHAPITRE 1 : ZONE U**SECTEUR UA****TISSU AGGLOMERE ANCIEN****CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur UA est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune, qui s'est développé à flanc de coteau, le long d'une vallée sèche aboutissant à l'Essonne.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (Mairie, Poste, ...). Ces équipements et services au sens large du terme renforcent leur rôle de pôles urbains. Le secteur UA est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, ...).

Ce pôle d'habitat ancien identifie les sous secteurs-suivants :

UAa : Il est constitué par l'hyper-centre de Malesherbes : ensemble des places Mazagran-Verdun et des secteurs bâtis le long des rues de l'Eglise, de la Martillière et du Capitaine Lelièvre.

Les constructions se présentent à l'alignement de la voie et sont majoritairement implantées sur au moins une limite séparative.

Leur hauteur ne dépasse pas 14 m au faîtage, soit rez-de-chaussée+2 étages+combles.

UAAb : Le triangle urbain constitué par les rues de la République, Saint-Eloi et Saint-Martin.

Les constructions se présentent à l'alignement de la voie et sont continues d'une limite séparative à une autre.

Leur hauteur ne dépasse pas 10 m au faîtage, soit rez-de-chaussée+1 étage+combles.

UAc : Sous secteur situé en limite du centre ancien, rues de la République, Adolphe Cochery et Château Vignon. De construction plus récente, il présente des caractéristiques urbaines moins marquées et une densité plus faible. Ce sous secteur abrite le foyer pour personnes âgées.

Les constructions se présentent à l'alignement de la voie et sont majoritairement implantées sur au moins une limite séparative.

Leur hauteur ne dépasse pas 10 m au faîtage, soit rez-de-chaussée+1 étage+combles.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- Préserver le caractère ancien des constructions, respecter leur ordonnancement et caractéristiques architecturales.
- Générer un volume bâti homogène, propre à chaque sous-secteur en limitant la hauteur des constructions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- 1.1 Les constructions avec sous-sols.
- 1.2 Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.3 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.4 Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires pour réaliser les constructions autorisées sur la zone. Les terres provenant d'affouillement devront être évacuées en décharge ou disposées de façon à ne pas nuire à la qualité du paysage urbain.
- 1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de véhicules d'occasion, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de véhicules destinés à la réparation.
- 1.6 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.7 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.8 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisir
- 1.10 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs.
- 1.12 Les surfaces commerciales présentant une surface de vente supérieur à 250 m².
- 1.13 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- 2.1 Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier,
 - que les nuisances et dangers qu'elles génèrent puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu.
- 2.2 Les constructions à usage commercial admises ne doivent pas dépasser une surface de vente de 250 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1- ACCES*****Définition***

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- 3.1.4 Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.6 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins des véhicules de ramassages des ordures ménagères,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.2 Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

3.2.3 Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail ou au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées, sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.
- 4.2.2.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.4 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 500 m², les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.2.2.5 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 Eaux de piscines

- 4.2.3.1 Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.
- 4.2.3.2 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m², les eaux de piscine des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.

4.3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4.4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- 4.4.1 Les antennes de toute nature doivent être installées en toiture. Pour les constructions collectives, une implantation différente sera admise.
- 4.4.2 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, une installation collective est exigée.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Article non réglementé.

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

Expression de la règle

- 6.1 Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées :

- si les constructions voisines sont implantées à l'alignement de la voie : à l'alignement de cette voie,
- si l'une des constructions voisines est à l'alignement de la voie : à l'alignement de cette voie,
- si les constructions voisines sont en retrait de la voie : à l'alignement de l'une des constructions voisines. La construction devra s'aligner sur la construction présentant le moindre retrait par rapport à la voie,
- en cas d'absence de constructions voisines de part et d'autre du terrain : à l'alignement de la voie.

6.2 A l'intersection de deux voies, les nouvelles constructions et les nouvelles clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'alignement des deux voies ; les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres (Annexe 3 – Schéma 4).

Exceptions

6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une annexe,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- pour toute nouvelle construction principale (à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou professionnelle) dans la mesure où il existe déjà sur la propriété une construction principale implantée à l'alignement ou à l'alignement de l'une des constructions voisines, ou s'il est prévu dans le même projet l'implantation d'une autre construction principale à l'alignement, ou à l'alignement de l'une des constructions voisines,
- pour les extensions d'un bâtiment principal existant,
- pour l'aménagement en habitation ou à usage de commerce, de bureau, ou professionnel d'un bâtiment existant quelque soit son implantation.
- Possibilité de construire sur une parcelle provenant d'un découpage de terrain. Ne pas tenir compte de la règle de l'alignement.
- Pour préserver une qualité urbaine ou architecturale remarquable.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

7.1 **Ensemble de la zone** : lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2,50 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit (Annexe 3 - Schéma 2).

En secteur UAa et UAb

7.2 Les constructions peuvent être implantées de limite séparative à limite séparative.

Dans le cas où le bâtiment à construire ne pourrait joindre les deux limites, en raison de la largeur de la parcelle, un mur de clôture, à l'alignement de la voie, d'au minimum 1,80 mètre et d'au maximum 2,50 mètres de hauteur devra être réalisé pour relier les deux limites. Il sera traité dans un matériau de même nature que les murs ou constructions voisines.

En secteur UAc

7.3 Les constructions nouvelles ou extensions peuvent être implantées sur une limite séparative.

Exceptions

- 7.4 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- pour la réalisation d'une extension accolée à un bâtiment existant ne respectant pas les règles précédentes, ou de réhabilitation du bâti,
 - pour la réalisation d'une annexe, d'une véranda, d'un préau ou auvent ou porche,
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

8.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (Annexe 3 - Schéma 1).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Définition

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Est exclu du calcul de l'emprise au sol, le sous-sol de la construction.

Expression de la règle

En secteurs UAa et UAb :

9.1 Article non réglementé.

En secteur UAc:

9.2 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et à réaliser est limitée à 70 % de la surface du terrain donnant droit à construire.

Exceptions, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

9.3 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions admises est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé - si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain - jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

Expression de la règle

10.1 **A l'intérieur d'une bande de 25 mètres** de large par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

En secteurs UAa et UAb

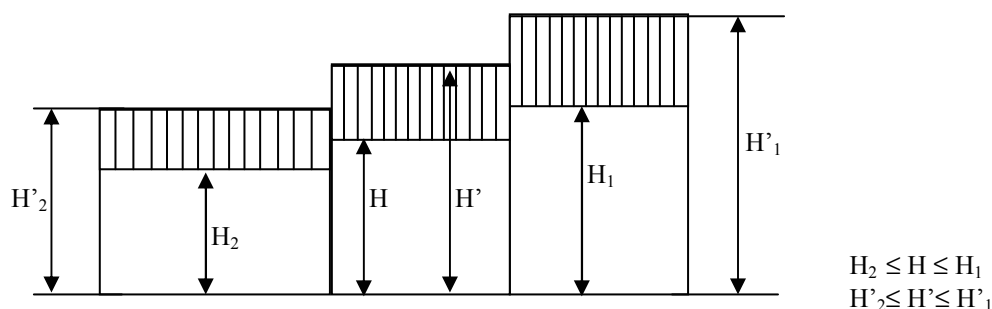
- 10,5 mètres à l'égout du toit, 14 mètres au faîtage correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 2 étages + combles habitables.

En secteur UAc

- 7,50 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables.

Règles particulières aux secteurs UAa et UAb

- Dans ces secteurs, la hauteur H à l'égout du toit de toute construction nouvelle réalisée de limite séparative à limite séparative devra être comprise entre H_1 et H_2 où H_1 et H_2 sont les hauteurs à l'égout des constructions mitoyennes au nouveau bâtiment.
- De même, la hauteur H' au faîtage devra être comprise entre H'_1 et H'_2 où H'_1 et H'_2 sont les hauteurs au faîtage des constructions mitoyennes au nouveau bâtiment.



10.2 **Au-delà de la bande de 25 mètres** de large par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4,50 mètres à l'égout du toit, 7 mètres au faîtage dans tous les secteurs, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + combles habitables.

En zone UA

10.3 La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.5 m au faîtage.

Exceptions

10.4 Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

10.5 Pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...).

10.6 En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 Compte tenu du caractère ancien de la zone, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.3 La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra pas excéder 0.80 m et leur pente ne pourra pas être supérieure à 15 %.

11.1.4 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

11.1.5 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

11.1.6 L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

11.1.7 Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.

11.1.8 Les sous-sols sont interdits.

11.1.9 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du centre ville.

11.1.10 Les annexes et extensions admises devront être couverts en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs revêtus d'un enduit. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

11.1.11 Pour les annexes, l'utilisation de matériaux d'aspect bois est recommandée.

11.1.12 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la

construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

- 11.1.13 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.14 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.
- 11.1.15 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, un abri pour poubelles est exigé.

11.2 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

11.3 - FACADES

- 11.3.1 L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses,... est interdit.
- 11.3.2 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 11.3.3 L'emploi de la couleur « blanc pur » est interdit.

De plus, en secteurs UAa et UAb

- 11.3.4 Les enduits devront rester dans leur teinte naturelle, ou légèrement grège, ou bien être teintés dans des couleurs pastel.
- 11.3.5 Les corniches existantes devront être rénovées en respectant leur volumétrie initiale.
- 11.3.6 Les gardes corps seront, peints de couleur foncée.
- 11.3.7 Les verres teintés ou réfléchissants sont interdits.
- 11.3.8 Les portes des garages seront d'aspect bois à peindre si elles sont au droit de la façade sur rue. Elles pourront être d'aspect métallique sur cour ou jardin.

Exception :

- 11.3.9 Des dispositions autres sont admises pour des bâtiments publics.

11.4 - VITRINES COMMERCIALES

- 11.4.1 En rez-de-chaussée des constructions implantées le long des rues Saint Martin, de la République (jusqu'à la rue du Dr Boyer) et des places du Martroi et de l'Hôtel de

Ville, les vitrines commerciales devront être conservées et ce, même s'il y a un changement de destination de ces locaux.

11.4.2 Les grilles de protection des vitrines commerciales pourront être métalliques.

11.4.4 Les rideaux de fer devront être pleins et d'une couleur harmonisée à celle de la façade du bâtiment.

11.5 - TOITURES

11.5.1 En cas de réfection de toiture :

- inférieure ou égale à 50%, les matériaux utilisés peuvent être les mêmes que la toiture d'origine ;
- supérieure à 50 %, l'intégralité de la toiture devra être refaite, selon les dispositions des articles suivants.

11.5.2 En cas d'extension, les bâtiments pourront suivre la pente de la construction initiale.

11.5.3 L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

11.5.4 Les matériaux de couverture utilisés seront :

- soit de la tuile plate de ton brun, d'une densité minimum de 27 tuiles au m²,
- soit de l'ardoise,
- soit de matériaux d'aspect et de teinte similaires

11.5.5 Les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront une pente moyenne comprise entre 30 et 45° sans débordement.

11.5.6 L'éclairage des combles sera réalisé par des ouvertures de type lucarnes ou châssis rampants (tels que VELUX), dans la pente du toit ou par des fenêtres dans les pignons, à condition qu'elles soient plus hautes que larges. Les « chiens assis » sont interdits.

11.5.7 Pour les couvertures neuves, les châssis rampants tels que VELUX sont interdits côté rue.

11.5.8 Les couvertures en matériaux ondulés sont interdites.

11.5.9 Pour les vérandas et les annexes, la pente de la toiture et les matériaux de couverture pourront être différents.

11.5.10 Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.

11.5.11 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

11.5.12 Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

De plus, en secteurs UAa et UAb

11.5.13 Pentes :

On respectera le nombre de pentes existantes : une ou deux pentes avec murs pignons, le mur gouttereau étant parallèle à la rue.

11.5.14 Matériaux :

Les toitures seront à l'exclusion de tous autres matériaux traditionnels ou modernes, couvertes en petites tuiles plates de terre cuite naturelle ou des matériaux d'aspect et

de teinte similaires, respectant une densité de 62 tuiles au m², de ton brun ou en ardoises naturelles.

11.5.15 Ouvertures dans les toitures :

Lorsque cela est possible, les ouvertures seront réalisées en pignon. Les lucarnes existantes de forme traditionnelle seront restaurées à l'identique. Les ouvertures à créer seront de préférence construites sur le modèle des lucarnes à la française ou bien sous la forme d'ouverture dans la pente du toit, à l'exclusion de tout « chien assis », quelle que soit sa dimension.

11.5.16 Ouvertures :

Dans le cadre des réhabilitations, les portes et fenêtres traditionnelles existantes seront impérativement conservées. Si leur conservation s'avère techniquement impossible, elles seront refaites à l'identique.

11.6 – MENUISERIES

11.6.1 La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

11.7 - CLOTURES

11.7.1 Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

11.7.2 Les clôtures sur l'alignement

11.7.2.1 Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois doublée d'une haie ou de végétations diverses.

La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),

- soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).

en secteurs UAa et UAb, ces hauteurs sont portées à 1.60 et 2,50 mètres,

11.7.2.2 Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre défini en fonction des caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.

11.7.3 Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une clôture grillagée simple d'une hauteur maximale de 2,20 mètres,
- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille. La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),

- soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 2,20 mètres maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

12.1 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.

12.2 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de logements :

12.1.1 Logements collectifs :

- 1 place par tranche de 45 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

12.1.2 Logements individuels :

- 1 place par tranche de 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement,
- 1 place par logement inférieur ou égal à 50 m².

12.1.3 Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

12.3 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux de plus de 250 m² de SHON :

- 50% de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

12.4 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux ou de commerces de moins de 250 m² de SHON :

- 1 place par emploi permanent,
- 1 place de stationnement par 10 m² de surface commerciale de vente,

12.5 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de services recevant du public (banques, assurances, intérim,) :

- 1 place pour 2 personnes reçues + 1 place par emploi permanent.

12.6 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'hôtels, de restaurants, de bars, de salles de spectacles, de jeux ou de dancing. Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 5 m² de salle de bar,
- 15 m² de salle de restaurant, salle de jeux, dancing, etc....,
- 3 places de spectacles,
- 1 emplacement réservé aux autocars pour 50 chambres d'hôtels.

12.7 Autres constructions ou installations :

Pour les autres occupations du sol non précisées au présent article, le nombre de places de stationnement à créer devra correspondre aux besoins, déterminés en fonction de leur capacité d'accueil.

- 12.8 Dans le cas où le pétitionnaire ne peut réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain ou s'il ne produit pas de preuve de cette réalisation à la date de délivrance du permis de construire, il sera soumis à la participation pour réalisation de places de stationnement en parc public telle que décidée par délibération du Conseil Municipal.
- 12.9 L'exigence de construire des places de stationnement ne s'applique pas aux équipements publics.
- 12.10 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et locaux existants, sauf en cas de changement d'affectation ou d'extension de plus de 15 m². Dans ce cas, seule la surface de l'extension sera prise en compte.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 150 m² d'espace libre.
- 13.3 Les espaces boisés figurés sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.