

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

A l'échelle de l'agglomération, la zone UA et ses secteurs (UA*, UAj*, UAa, UAb, UAj, UAv) ont pour point commun de disposer d'un tissu ancien, qui constitue la trace des implantations historiques.

Les secteurs se distinguent par leurs fonctions, leur degré de mixité et leur situation dans l'agglomération. Ils constituent les points durs de la structure urbaine satellitaire de l'agglomération (cœur d'agglomération, bourgs, hameaux).

A l'échelle de la commune de Pithiviers, la zone UA est constituée de la zone UA, des secteurs UAj et UAv et des sous-secteurs UA* et UAj*.

La **zone UA** correspond au centre-ville de Pithiviers. Elle accueille des fonctions mixtes, des fonctions centrales (commerces et services) ainsi que des équipements d'importance locale. La densité de construction y est forte et l'urbanisation est continue (alignement et limites séparatives). Dans cette zone, les voies sont étroites et le tissu ancien offre peu de places de stationnement.

Le **sous-secteur UA*** correspond au cœur historique et aux franges extérieures des mails (début des faubourgs). Ce sous-secteur se distingue par des règles légèrement différentes par rapport à UA compte tenu de la densité du tissu existant, de l'étroitesse des voies, et de la densité existante des cœurs d'îlots. En effet, certains îlots du cœur historique ne disposent que de petites cours intérieures, l'emprise au sol des constructions dépassant les 70% voire atteignant 100%.

Les **sous-secteurs UAj et UAj*** correspondent aux arrières des maisons de caractère sises av. de la république et faubourg d'Orléans. Seules les extensions limitées de l'existant, les annexes et les abris de jardins y sont admis, afin d'assurer leur préservation et d'éviter le développement de constructions en marteau et de grands immeubles qui par leur hauteur dénatureraient la qualité patrimoniale de l'ordonnancement des maisons de caractères sises le long de ces voies.

Le **secteur UAv** correspond aux zones situées dans le fond de vallée (courbe de niveau des 100m) à proximité directe du Val Saint-Jean d'une part, et de l'Œuf d'autre part, en contrebas du centre historique de Pithiviers et du quartier Saint-Pierre (Pithiviers-Dadonville). Ce secteur accueille principalement de l'habitat mais également quelques activités liées aux activités agricoles de la vallée (serres, bâtiments de type hangars). Une partie du tissu urbain y est ancien, avec la trace d'implantations historiques (quartier de l'Abbaye et mails Nord/Est). On retrouve en zone UAv deux types d'urbanisation : une urbanisation continue (alignement et implantation en limites séparatives) et une urbanisation discontinue (constructions pavillonnaires en milieu de parcelle).

La zone UA est concernée par deux **périmètres d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPA)**, au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UA et dans les sous-secteurs UA* et UAy, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- la création d'activités agricoles,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les installations classées soumises à autorisation.

Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (article L123-2 du code de l'urbanisme), toute nouvelle construction est interdite, excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone UA.

Dans les sous-secteurs UAj et UAj*, toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté celles mentionnées à l'article 2 du sous-secteur UAj et du sous-secteur UAj*.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone UA, sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UA, sont admises :

- les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 300 m²,
- les activités commerciales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 800 m²,
- l'aménagement et l'extension des activités agricoles, dans la limite de 15% d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU, et à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées soumises à déclaration à condition que la construction ait une vocation de commerce et que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- le remisage d'une caravane par unité foncière non visible de l'espace public.

Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (article L123-2 du code de l'urbanisme), seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension limitée des constructions existantes.

Dans le sous-secteur UA*, sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 du sous-secteur UA*, sont admises:

- les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 300 m²,
- les installations classées soumises à déclaration à condition que la construction ait une vocation de commerce et que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

- les entrepôts liés aux activités autorisées, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- le remisage d'une caravane par unité foncière non visible de l'espace public.

Dans le secteur UAv, sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 du secteur UAv, sont admises :

- les logements à condition qu'il s'agisse d'aménagement ou d'extension des constructions existantes ou de création d'annexes, dans la limite de 60% d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU,
- les commerces, bureaux et activités artisanales, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et qu'il s'agisse d'aménagement ou d'extension des constructions existantes ou de création d'annexes, dans la limite de 60% d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU,
- l'aménagement et l'extension des activités agricoles, dans la limite de 15% d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU, et à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- les installations classées soumises à déclaration à condition que la construction ait une vocation de commerce et que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat et n'engendrent pas de nuisances.
- le remisage d'une caravane par unité foncière non visible de l'espace public.

Dans les sous-secteurs UAj et UAj*, sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 du sous-secteur UAj et du sous-secteur UAj*, seuls sont autorisés :

- Les annexes*,
- les abris de jardin*,
- les aires de stationnement revêtues ou végétales,
- le remisage d'une caravane par unité foncière non visible de l'espace public.
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 60% d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise existante au sein de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.
- Les aires de stationnement revêtues ou végétales.

ARTICLE UA 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

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

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière. Ces voies doivent avoir une largeur minimum de 4,0 m.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

ARTICLE UA 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

b) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE UA 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA, le sous-secteur UA* et le secteur UAv, à l'exception des annexes* et abris de jardin*, les constructions neuves doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, avec la possibilité d'un décroché pour 40% de la façade au maximum,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres ou avec un recul identique à celui d'une des constructions voisines.

Dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs, dans le cas de l'extension d'une construction existante, celle-ci doit être réalisée en rez-de-chaussée dans le prolongement de la construction existante.

Un décrochement pour 40% de la façade au maximum est autorisé dans le cas d'une construction neuve et dans le cas d'une extension d'une construction existante.

ARTICLE UA 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone UA, le sous-secteur UA* et le secteur UAv, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit dans une bande de 25m depuis l'alignement, soit au-delà.

Dans une bande de 25m depuis l'alignement :

Dans le sous-secteur UA*, à l'exception des annexes*, des extensions et des abris de jardin*, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Dans la zone UA et le secteur UAv, à l'exception des annexes, des extensions et des abris de jardin, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Dans le cas d'un recul par rapport à la limite séparative, ce dernier est fixé à 3 m avec au minimum $D=H/2$ (avec D = distance par rapport à la limite séparative et H = hauteur de la construction au faîtage).

Dans le cas d'une implantation sur une limite séparative latérale, la façade latérale doit être aveugle.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée pour permettre les dispositifs d'isolation.

Au-delà de la bande de 25m depuis l'alignement :

Dans la zone UA, le sous-secteur UA* et le secteur UAv, à l'exception des abris de jardin*, dans le cas d'extensions des constructions ou création d'annexes, les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul par rapport à la limite séparative, ce dernier est fixé à 3 m avec au minimum $D=H/2$. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante en recul de moins de 3 m par rapport à la limite séparative. Celle-ci peut-être réalisée dans le prolongement de la construction existante non conforme.
- soit sur une limite séparative latérale s'il existe une construction mitoyenne déjà implantée en limite séparative, l'implantation est alors possible contre la construction mitoyenne, jusqu'à la même hauteur. Sinon les constructions doivent alors respecter les conditions suivantes :

- la hauteur de la construction n'excède par 4,50 m dans la bande des 3 m.
- la façade latérale implantée sur une limite séparative latérale devra être aveugle.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 mètres des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée pour permettre les dispositifs d'isolation.

En ce qui concerne les abris de jardin*, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UA 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone UA, le sous-secteur UA* et les secteurs UAj et UAv, en cas de recul, à l'exception des annexes* et des abris de jardin*, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée par la règle $L \geq h$ (avec L = distance entre deux constructions et h = hauteur de la construction au faîtage).

ARTICLE UA 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, à l'exception du sous-secteur UA*, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UAv, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes* à usage d'habitat de commerces, de bureaux ou d'activités artisanales, sont autorisés dans la limite de 60% d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone UA à l'exception du sous-secteur UA*, et dans le secteur UAv, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités agricoles sont autorisés dans la limite de 15% d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU.

Dans les sous-secteurs UAj et UAj*, les extensions des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 60% d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise existante au sein de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

ARTICLE UA 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant remaniement au droit de la construction et à partir du point médian de celle-ci.

Dans la zone UA et dans les sous-secteurs UA* et UAj*, à l'exception du secteur UAv et du sous-secteur UAj, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur UAv et le sous-secteur UAj, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes liées aux habitations par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée

dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

ARTICLE UA 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

Toute intervention de remise en état et/ou d'entretien sur un bâti existant ancien doit mettre en œuvre des matériaux et des techniques identiques à ceux employés à l'origine de la construction ou de type « restauration ».

Sous réserve d'un projet d'une qualité architecturale particulièrement remarquable, une construction ou une intervention pourra déroger aux articles suivants.

Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant ancien.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

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

Les terrains non bâtis et 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 bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- N°4 : Église Saint Salomon/Saint Grégoire, rue de l'église
- N°5 : Hôtel Dieu et Chapelle, Musée – rue de Senives
- N° 6 : Immeuble, 2 rue de la Couronne
- N° 7 : Château de l'ardoise, Place de l'étape
- N° 8 : Collégiale Saint Georges, Jardin de la Mairie
- N° 9 : Vestige Église Saint Jean, rue du Parc
- N°10 : Château de Bellecour, n°19, avenue du Maréchal Berthier
- N° 11 : Prieuré Saint-Pierre, n°5 bis, impasse Saint Pierre.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

11.2 Toitures

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

La toiture des annexes visibles de l'espace public en tôle ondulée, en plastique ou en matériaux similaires présentant le même aspect général est interdite.

Les toitures des constructions autres que :

- les bâtiments annexes, les constructions vitrées, ainsi que les parties de bâtiment dont la couverture n'est pas visible de l'espace public,
- certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte),

- les toitures terrasses ou monopente à concurrence de 30% de la surface totale couverte,

a - pour le bâti existant ancien :

doivent respecter les recommandation suivantes :

Les couvertures seront à deux pans d'égale pente de 40° environ.

Les modes de couverture admis sont :

- l'ardoise rectangulaire de dimension 32X22 (+/- 5cm) en pose droite, avec noues et arêtières fermés.
- la tuile plate, supérieure ou égale à 60U/m², de teintes choisies dans une gamme panachée de rouges terre-cuite, à pureau plan, galbées dans les deux sens de manière à éviter un aspect trop régulier, avec les finitions traditionnelles : faitages à crêtes de coq et embarrures exécutés avec des tuiles demi rondes scellées au mortier de chaux constituant l'embarrure et le bourrelet de la crête au droit de chaque tuile faitière, rives tranchées scellées.
- pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine, la tuile mécanique losangée ainsi que tous ses accessoires (tuiles de rabats en rives, faitages moulés ornementaux, épis de faitage)

b - pour les autres constructions :

doivent avoir :

- une pente d'au moins 35°,
- une couverture :
 - soit de type ardoise,
 - soit de type tuiles,
 - soit matériaux similaires présentant le même aspect général.

11.3 Ouvertures de toit

Règles générales :

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Règles relatives aux constructions anciennes :

Les lucarnes

Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques identiques.

En cas d'ajout de nouvelle lucarne à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes ou restituer un modèle traditionnel ancien.

La dimension des lucarnes de type ancien doit être inférieure à la dimension des menuiseries des étages courants.

La lucarne traditionnelle doit être axée sur les trumeaux ou les baies des étages inférieurs.

La lucarne traditionnelle peut trouver son appui sur le linteau d'une porte d'entrée ou d'un porche d'entrée.

Les fenêtres des lucarnes seront à 4 carreaux, et une largeur maximum de 0,80m.

Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade ou bien réalisée en bois.

Les lucarnes seront dépourvues de volets roulants ou persiennes.

L'éventuel garde-corps doit être posé en tableaux.

Les châssis de toit

Ils seront implantés en appont de lucarnes.

Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant.

L'implantation doit se faire dans le tiers inférieur de la hauteur de couverture.

Les châssis de toit doivent être posés encastrés à la toiture. Ils ne recevront aucun store ni volet extérieurs.

Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80X100cm.

Les verrières

Des dispositifs de larges châssis de 4m² minimum, sur mesure et d'un seul tenant, composés d'une structure hiérarchisée, peuvent être envisagés dans des toitures de très grandes dimensions ou lorsque l'architecture s'y prête (anciens ateliers ou manufactures, granges en villes).

Les souches de cheminées

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

11.4 Façades

11.4.1 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Règles générales :

Les bâtiments annexes aux habitations doivent être revêtus à l'identique de l'habitation, excepté les piscines, les annexes en matériau de type bois et les constructions vitrées.

Dans le cadre d'une extension de construction, hormis celles vitrées, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture

Règles relatives aux constructions anciennes :

Les matériaux et les techniques employés doivent permettre de maintenir et mettre en valeur :

- les techniques d'appareillage d'origine tels que pierre, brique, bois, métal (ancres, linteaux rivetés)
- les éléments de décor, structurels et ornementaux tels que pans de bois, chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassement, faïences, écussons
- les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortiers et enduits à la chaux naturelle, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre)
- le soubassement traités différemment du reste de la façade sur une hauteur de 0,60 m à 0,70 m, qui doivent être entretenus dans leur état d'origine : en appareillage ou en surépaisseur d'enduit avec ou sans décor d'appareillage, de finition taloché fin.
- les reprises d'enduit seront de finition et de couleur identiques à l'enduit existant ou original afin d'assurer le caractère typique de la construction
- les enduits traditionnels anciens seront à fleur des pierres d'encadrement seules destinées à apparaître (ils seront pelliculaires mais ne seront pas à « pierres vues »).

Les linteaux de bois en retrait de la maçonnerie et n'étant pas destinés à être vus doivent être recouverts d'enduit

11.4.2 Les percements

Pour les constructions anciennes :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants, ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniche, frise, ...).

A l'exclusion des vitrines, les ouvertures principales créées doivent être plus hautes que larges dans les proportions de 1x1,4 environ.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de constructions non visibles depuis l'espace public.

Les porches existants doivent être préservés ou remis en état.

La création de plus de deux portes de garage consécutives en façade sur rue sur la même unité foncière, est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

11.4. 3 Les menuiseries

Pour les constructions anciennes :

Les fenêtres

Les menuiseries extérieures seront remplacées à l'identique ou par le modèle originel. Elles auront les mêmes sections et profils, ainsi que les mêmes proportions et dimensions de carreaux que les existantes ou les originelles. Les fenêtres principales seront recoupées en six carreaux verticaux plus hauts que larges. Les petits bois seront en applique à l'extérieur sans pare-close.

La pose en rénovation n'est pas autorisée.

Elles seront peintes dans la gamme des gris clairs colorés (pas de ton bois, ni marron, ni mastic, ni blanc).

Les portes d'entrée

Elles seront moulurées, à grands cadres (deux ou plus), ouvrant à la française, sans vitrage en demi cercle.

Elles seront peintes dans la même gamme que les menuiseries ou dans une teinte soutenue et en harmonie avec le reste des menuiseries.

Les portes d'entrée peuvent recevoir une protection sous la forme d'une marquise de fer forgé et verre. Les dispositifs de protection de type colonnade ou fronton en couverture ne sont pas autorisés.

Les volets

Les volets existants anciens et traditionnels doivent être préservés ou restaurés.

Les volets sont composés de deux battants.

Au rez-de-chaussée, les volets comporteront un tiers supérieur à lamelles arasées à la française, ou seront en planches verticales pleines, ceux du premier étage et des étages supérieurs seront persiennés sur toute la hauteur, à lamelles arasées à la française et traverse médiane.

Ils seront peints dans la gamme des gris clairs colorés, y compris toutes les ferrures. Le blanc pur, le ton bois et le marron ne sont pas autorisés,

Les volets roulants ne peuvent être acceptés dans les constructions anciennes.

11.5 Clôtures

Règles générales :

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel.

À l'exception de l'aménagement ou l'extension de clôtures existantes dont la hauteur excède 2 m pour lesquelles la hauteur maximale devra se limiter à la hauteur existante de la clôture, les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m :

Elles seront constituées, sur l'espace public comme sur limites séparatives :

- soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre,
- soit d'un grillage doublé de haie vive.

Sont interdits, sur l'espace public, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Sont interdits, sur limite séparative, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Règles relatives aux constructions anciennes :

Les murs maçonnés sur toute leur hauteur ne présenteront pas de poteaux visibles en partie courante.

Les portails et portillons devront être flanqués de poteaux maçonnés ou structurants (bois, métal).

Ils seront de formes simples, droits, à lames verticales non jointives. Tout portail ou portillon composé d'une partie inférieure et d'une partie supérieure, devra aligner la limite entre les deux parties sur une ligne de modénature de la maçonnerie qui le flanque (poteau ou pilier).

Ils seront peints de teinte foncée ou claire.

11.6 Vérandas

Les vérandas sont un accessoire de façade sur jardin et ne peuvent être installées en façade sur rue.

Des vérandas en ferronnerie peuvent être admises sur les façades latérales ou arrière des maisons.

11.7 Divers

a - pour les constructions anciennes :

Tout accessoire de climatisation ou de communication (antenne) sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

b - pour les autres constructions :

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte adaptée au support et leur taille.

ARTICLE UA 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de plus de deux véhicules est de 25m² par véhicule, y compris les accès.

En cas d'impossibilité résultant de raisons techniques d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé :

- à acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin, situé à une distance n'excédant pas 300 m en suivant les voies depuis l'entrée de l'immeuble concerné jusqu'aux places de stationnement proposées.
- à aménager ou à réaliser des aires de stationnement sur un terrain lui appartenant situé à une distance n'excédant pas 300 m en suivant les voies depuis l'entrée de l'immeuble concerné jusqu'aux places de stationnement proposées (cette affectation étant gelée pour d'autres opérations),

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux titres des deux précédents alinéas, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme :

"Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de

bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État".

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale (par la création d'une surface de vente supérieure à 1000 m²) ou annexes d'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à autorisation (par la création de salles de plus de 300 places), ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher des différents locaux.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que les stationnements de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quelques soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

En cas de changement de destination, de transformation ou agrandissement d'immeubles existants, la création de nouvelles aires de stationnement est imposée dans le cas où le besoin de stationnement sera en augmentation par rapport à la situation ancienne.

12.2- Normes de stationnement

Dans la zone UA, le secteur UAv, et dans les sous-secteurs UAj et UAj*, en matière de stationnement, les constructions devront se conformer aux règles suivantes :

Construction à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis les logements sociaux :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m².

Constructions à usage d'activités artisanales, de commerces et de bureaux (en cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement) :

- une place de stationnement pour chaque tranche de 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier (en cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement) :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Il est exigé au minimum l'aménagement d'une place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux de leur fréquentation, en ayant une attention particulière à ce critère (la fréquentation étant déterminée par le nombre d'abonnés, de licenciés, d'inscrits, d'effectifs maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment) ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dans le sous-secteur UA*, dans le cas de réhabilitation, de restauration et d'aménagement :

- si la surface de plancher à destination d'habitat de l'immeuble concerné par la réhabilitation (même partiellement) est

inférieure à 50 m², aucune place de stationnement n'est exigée pour la création de logement(s) supplémentaire(s) ;
- si la surface de plancher à destination d'habitat de l'immeuble concerné par la réhabilitation (même partiellement) est supérieure à 50 m², une place de stationnement est exigée pour la création de logement(s) supplémentaire(s) sauf si le programme de réhabilitation prévoit la création ou le maintien de 20 % (arrondi à l'entier supérieur) d'appartements de typologie T3 ou supérieure sur l'ensemble des logements que contient l'immeuble.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis les logements sociaux :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m².

Constructions à usage d'activités artisanales, de commerces et de bureaux :

En cas de construction neuve : une place de stationnement pour chaque tranche de 60 m² de surface de plancher.

En cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, aucune place de stationnement ne sera demandée.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier (en cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement) :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Il est exigé au minimum l'aménagement d'une place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux de leur fréquentation, en ayant une attention particulière à ce critère (la fréquentation étant déterminée par le nombre d'abonnés, de licenciés, d'inscrits, d'effectifs maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment) ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

ARTICLE UA 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans la zone UA, le sous-secteur UA*, le secteur UAv, et dans les sous-secteurs UAj et UAj*, dans le cas de réhabilitations, restaurations ou aménagements, aucune obligation n'est imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Dans la zone UA et le secteur UAv, à l'exception du sous-secteur UA*, dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et en pleine terre sur un minimum de 10% de leur superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations, seront composées de préférence d'essences régionales.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

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

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.