PLU ZONE UE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

2 sous-zonages

- UEa Habitat réalisé en bande ou en blocs,
- UEb Habitat réalisé sous forme de maisons individuelles.

Cette zone se caractérise par un urbanisme de maisons individuelles, en bandes ou en blocs, détachées sur parcelles ou accolées, dans un cadre d'espaces verts protégés.

La zone UE (UEa et UEb) couvre les zones d'habitation de l'opération d'aménagement d'ensemble, désignée « ZAC de la Ferme de la Verville ».
La zone UEa est insérée dans l'AFUL « La Colline de Verville ».
La zone UEb comprend les maisons individuelles de l'AFUL « La Colline de Verville » ainsi que l'ensemble des AFUL « les Bouvreuils », « les Cailles », « les Lys », « les Myosotis », « les Myrtilles », « les Pâquerettes » auquel s'ajoute le quartier « les Lauriers ».

Sur l'ensemble de la Zone UE, il n'est prévu aucune création de surface de plancher en dehors des cas suivants : véranda, abri de jardin et combles aménagés en zone UEb, et combles aménagés et abri de jardin en zone UEa
Les constructions peuvent faire l'objet de reconstruction à l'identique ou d'aménagements dans les volumes existants et dans le respect de l'harmonie initiale des façades.

Il existe des règlements propres à chaque AFUL.
Les zones UEa et UEb sont gérées par des AFUL (**A**ssociation **F**oncière **U**rbaine **L**ibre) Tout propriétaire d'un bien dans les zones UEa et UEb est obligatoirement membre d'une AFUL et soumis au règlement de celle-ci. Ces AFULS veillent au maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier et de son affectation résidentielle.
Avant toute construction ou travaux, il devra recevoir l'avis de l'AFUL sur son projet.

RAPPELS :

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour des monuments historiques protégés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- Certaines parties de la zone UE sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologique de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UEb. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES

- les nouvelles constructions d'habitat en dehors des vérandas, des terrasses, des abris de jardin et de l'aménagement des combles,
- les nouvelles constructions d'activités économiques,
- l'accroissement extérieur en volume, en plan ou en hauteur de l'existant, sauf possibilités d'isolation par l'extérieur – cf article UEb9 et UEb10 et dispositions de l'article UEb2 (vérandas, etc.)
- les dépôts et les établissements artisanaux ou industriels,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- la modification de l'implantation du bâtiment existant.
- les entrepôts,
- les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations à vocation agricoles, forestières.

Sur les éléments paysagers recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, du dossier de PLU),

- ils doivent être préservés et toute construction y est interdite.

ARTICLE UEb. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UE1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

- **Risques de remontées de nappes**

  Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

  Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

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

  Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Protection des espaces verts et paysagers identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux plans n°4.1, 4.2, 4.3, pour leur localisation.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les vérandas, les pergolas, les abris de jardins, les bûchers et les piscines (locaux techniques) et l'aménagement de combles dans le cadre des spécifications indiquées dans l'ARTICLE UEb 11 du présent Règlement;
- les terrasses au niveau du sol,
- les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel,
- l'aménagement des volumes existants et le changement de destination vers une destination d'activités, à condition :
    - que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel et familial de l'habitation existante
    - que la superficie consacrée à ces activités ne dépasse pas la moitié de celle de l'habitation concernée,
    - que ces activités ne génèrent pas de nuisance au voisinage.

ARTICLE UEb. 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès initiaux à la voirie ne seront pas modifiés.

ARTICLE UEb. 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Certains réseaux communs existants passent dans les propriétés privées (voir les annexes sanitaires du P.L.U. : eau potable, assainissement (eaux usées et eaux pluviales), électricité et gaz). Tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès aux gestionnaires desdits réseaux.

I. Réseau d'eau potable :
Les constructions sont obligatoirement desservies par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.
Elles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

II. Assainissement :
Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).
L'évacuation des eaux usées même traitées dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Eaux usées
Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées de par un branchement particulier exécuté conformément au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées~~-~~ est subordonnée à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de

la Santé Publique

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :
Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.
Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Autres :
En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Réseau d'énergie et de communications :
Les nouveaux réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

IV. Gaz :
Les constructions sont obligatoirement desservies par un réseau de gaz de ville sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et raccordées au réseau public de distribution par conduite conforme.

ARTICLE UEb. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UEb. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 6 m par rapport au fil d'eau de la voirie.

ARTICLE UEb. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales, et de 5 m par rapport aux limites de fond de parcelle.
Les abris de jardins sont autorisés à 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UEb. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UEb. 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur, dans les limites données à l'article UEb 15. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

ARTICLE UEb. 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du présent PLU (2017)

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur, dans les limites données à l'article UEb 15.

ARTICLE UEb. 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des constructions doit rester identique à l'origine sauf les travaux autorisés ci-dessous.

1) Façades :

Les murs extérieurs doivent être couverts d'une peinture choisie parmi les couleurs définies à ***L'ANNEXE 7*** du présent règlement. Les briques de parement et les clins métalliques doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Les clins doivent être peints en blanc.

Toutes les boiseries (fenêtres, bandeaux sous toitures, poteaux devant certaines maisons) doivent rester blanches, quel que soit le matériau utilisé (bois, PVC, métal).

Il est possible pour les maisons de type EVRY, de remplacer les potelets en façade (à l'origine en bois peint en blanc) par des briques de parement pleines, de coloris identiques à celui de la façade.

La section de ces potelets ne devra pas dépasser 220 x 220 mm.

La surlargeur en partie basse et la petite moulure blanche en partie haute devront être conservées.

2) Toitures :

Les **tuiles** sont de couleur identique sur chaque façade des maisons. Les couleurs utilisées sont : terre cuite, vert bronze, marron, noire et ont les caractéristiques suivantes : grand moule 13 à 14 au m², faiblement galbées à relief, pose à joint droit.

Les **tuiles de rives** formant bandeau sont admises à condition de s'adapter au modèle des tuiles et à leur couleur.

Les **conduits de cheminée** existants ou à créer doivent avoir une couleur identique à celle du ravalement de la maison et conserver une forme rectangulaire ou carré identique à celle d'origine. Tout nouveau conduit devra être placé à moins de 2 m du faîtage.

Un maximum de cinq **fenêtres de toit** en façade arrière et de trois fenêtres de toit en façade principale est autorisé, à condition que la taille maximale unitaire soit de 114 cm sur 118 cm et que la répartition soit harmonieuse et équilibrée. Les fenêtres doivent être à saillie minimum et les systèmes accolés sont interdits.

Sur les maisons de modèle Chatelet, Barbizon ou Fleury, il est admis une fenêtre de toit de format maximal 78 cm sur 118 cm sur le côté extérieur.

Pour les maisons de type Arcy1, Arcy2, Amboise1 et Amboise2, la conversion en terrasse d'agrément de la toiture des garages est autorisée, après remplacement du solivage du garage et pose d'un garde-corps réglementaire de couleur noire ou blanche, du style des maisons Fleury.

3) Clôtures

Les habitations doivent rester largement visibles de la rue desservant la façade principale et participer, par leur architecture originale, à l'esthétique générale de l'ensemble immobilier.

L'édification de clôtures et la mise en place de haies est ainsi rigoureusement prohibée en avant de la façade principale. Tout portail y est interdit.

Sur les côtés et à l'arrière de la propriété, il est possible de clore par des haies vives qui pourront être d'essences différentes, mais dont la hauteur ne pourra pas dépasser 2 m. Les brandes, claustras, brise-vent en plastique sont interdits.

Dans le cas où la parcelle est en bordure du domaine public, l'implantation des haies devra respecter un retrait minimal de 50 cm par rapport à la limite du domaine public et ne devra pas empiéter sur celui-ci.

En mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus (sur les côtés et à l'arrière de la propriété), la pose d'un grillage plastifié vert encadré de deux haies est possible. Si un seul propriétaire désire en installer un à ses frais, il devra le faire sur son propre terrain, dans la partie autorisée, en ayant soin de le cacher par une haie du côté de son voisin. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder 1,00 m. Les haies devront être dès leur plantation d'une hauteur au moins égale à celle du grillage. Les haies devront respecter les articles 671 à 673 du Code civil

Les propriétaires ayant élevé une clôture dans les conditions prévues au présent article pourront aménager un ou plusieurs portillons à claire-voie, de couleur blanche ou en grillage vert assorti à la clôture située sur les côtés ou à l'arrière de la propriété. Leur hauteur et leur largeur ne devront pas dépasser 1,00 m.

Les compteurs d'électricité et de gaz, les boites aux lettres, ainsi que tous les réseaux doivent être accessibles à tout moment aux agents concernés en raison des servitudes qui leur sont associées,

Pour les maisons dont le terrain est fortement pentu côté rue, un muret en limite du domaine public peut être aménagé à condition que sa hauteur par rapport au trottoir ne dépasse pas 0,50 m. Ce muret doit être revêtu d'un enduit blanc ou blanc cassé (code RAL 1013) ou de briques assorties à la façade.

4) Panneaux solaires :

Un **panneau solaire** est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du **rayonnement solaire** pour la convertir en une forme d'**énergie (électrique** ou **thermique**) utilisable par l'homme.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter les règles suivantes :

- Il ne doit pas y avoir de débordement latéral par rapport aux limites d'origine de la toiture,
- La pose doit être du type intégré c'est-à-dire qu'elle nécessite la dépose des tuiles situées dans l'emprise des panneaux (dans le but de limiter leur saillie par rapport au-dessus des tuiles à 6 cm max.),
- Les gouttières, caissons et rives de toiture ne doivent pas être modifiés.
- Les liaisons (câbles ou tuyauteries) devront cheminer par l'intérieur du bâtiment.
- Tous les équipements annexes devront se situer à l'intérieur du bâtiment.

5) Portes, portes de garage, fenêtres et volets :

Pour la réfection ou la mise en place des portes, portes de garage, fenêtres et volets, les propriétaires se reporteront aux règles suivantes :

5.1. Portes de garage des maisons de type Orville:

Il est recommandé que les portes soient identiques.

5.2. Portes de garage :

Les portes de garage sont blanches. D'origine, elles sont basculantes. Elles peuvent être remplacées par une porte sectionnelle ou coulissante.

Les impostes ou panneaux fixes ne sont pas admis en parties latérale.

L'aspect doit rester simple comme l'original mais les caissons, oculi ou motifs simples et discrets sont admis.

5.3. Fenêtres et portes-fenêtres :

Les fenêtres peuvent être remplacées, mais en gardant un aspect et une taille identiques à l'original.

Les fenêtres peuvent être transformées en portes fenêtres battantes du même nombre de vantaux que la fenêtre, ceux-ci doivent conserver un soubassement opaque.

En façade avant, la largeur initiale de la fenêtre doit être conservée. Les fenêtres et portes fenêtres doivent être de couleur blanche. Le matériau peut être en bois, en PVC ou en aluminium. Le vitrage doit être sans effet miroir.

En façade arrière, l'agrandissement d'une ouverture existante ou la création d'une ouverture supplémentaire est autorisée. Les fenêtres, portes-fenêtres ou baies vitrées doivent être de couleur blanche. Le matériau peut être en bois, en PVC ou en aluminium. Le vitrage doit être sans effet miroir. une telle modification d'ouverture existante ou création d'ouverture nouvelle nécessite une autorisation d'urbanisme.

5.4. Volets :

D'origine, les volets sont en bois, à battants, lames américaines, de couleurs bien précises.

Sur une ouverture existante, ils peuvent être remplacés, mais avec un aspect identique (lames, taille). Le matériau peut être en bois, PVC ou aluminium. Ils seront d'une couleur choisie parmi celles définies dans l'annexe 7 du présent règlement. La couleur des ferrures sera identique à celles des volets pour la partie sur le volet, et de couleur blanche pour la partie du tableau métallique. Les volets roulants blancs sont tolérés à condition que le coffre ne soit pas en saillie, afin de permettre une fermeture normale des volets battants, qui ne doivent pas être déposés.

Sur une ouverture existante modifiée ou une nouvelle ouverture (voir conditions §5.3 Fenêtre et portes-fenêtres), si les dimensions de l'ouverture ne permettent pas la pose de volets battants, lames américaines, identiques aux volets existants, les volets roulants blancs sont autorisées à condition que le coffre ne soit pas en saillie. De plus, un volet battant fixe, non opérationnel, sera placé de part et d'autre de la baie pour conserver l'aspect architectural. Ces volets seront identiques à ceux d'origine.

5.5. Couleurs des portes d'entrée et des volets :

Les couleurs des portes d'entrée et des volets seront différentes et choisies parmi les couleurs définies dans l'annexe 7 du présent règlement

La couleur des volets sera différente de celle des maisons voisines immédiates.

6) *Constructions annexes :*

Ne sont pas autorisés :

- les antennes montées sur pylône,
- les relais et terminaux de réseaux hertziens.

6.1. Abri de jardin :

- Modalités d'implantation :
  - implantation autorisée à l'arrière des maisons ou en retrait de la façade principale,
  - afin de le rendre non visible depuis les voies publiques, l'abri devra
    - être masqué par des plantations à feuillage persistant,
    - permettre une largeur de passage suffisante pour l'entretien des engazonnements, des plantations et des haies.
  - prise en compte des servitudes associées au passage de tous les réseaux souterrains,
  - ne doit pas être accolé à la maison.
- Caractéristiques :
  - emprise au sol maximale bûcher inclus : 9 m²,
  - hauteur maximale : 2,30 m au faîtage,
  - matériau: bois uniquement ,
  - toiture à une ou deux pentes,
  - la couverture sera en tuiles, shingles, bardeaux dont la couleur sera assortie à celle des tuiles de la maison,
  - plancher autoportant,
  - maintien du caractère démontable.

6.2. Véranda

Modalités d'implantation :

- implantation autorisée en façade arrière des maisons, non visibles de la voie desservant la façade principale,
- prise en compte de l'unité de voisinage notamment en matière d'esthétique,
- prise en compte des servitudes associées de passage de tous les réseaux souterrains,
- respect des toitures existantes et de l'harmonie des couleurs des murs et des volets.

- Caractéristiques :
  - hauteur : 2,50 m à l'égout du toit et 3m au faîtage,

    - profondeur maximale : 5 m,
    - en retrait des pignons,
    - distance minimale par rapport aux limites de fond de parcelle : 5 m,
    - surface maximale : 30 m².
- Régime d'autorisation dans le cadre du Code de l'urbanisme (pour information) :
    - obtention d'un permis de construire si la superficie dépasse 20 m²,
    - obtention d'une autorisation de travaux si la superficie est inférieure à 20 m².

Règles architecturales :

Chaque maison se positionne par rapport à la rue principale définissant la façade « avant » qui comporte les portes d'entrée principale et de garage. À l'opposé de cette façade principale se situe la façade « arrière » de l'habitation.

C'est sur cette façade arrière et seulement sur cette façade que pourra être construite et adossée la véranda,

La véranda devra avoir son côté le plus important adossé à cette façade arrière, en retrait par rapport aux pignons.

Elle sera construite :

- de plain-pied en rez-de-chaussée, ce qui interdit les vérandas en terrasse au-dessus des garages ou les vérandas à double niveau,
- avec respect des servitudes associées à tous les réseaux souterrains,

Elle doit être composée :

- d'une ossature suffisamment rigide la plus fine possible de couleur claire en harmonie avec l'esthétique de la maison,
- de parois essentiellement transparentes ou translucides pour les murs de pignons ; elles seront fixes, coulissantes ou battantes,
- de panneaux et murets de soubassement d'une hauteur maximale de 0,70 m sur les pignons de la véranda,
- d'un toit en pente (fixe ou ouvrant) également transparent ou translucide, et d'une gouttière,
- d'équipements divers (aération, ventilation, climatisation, stores extérieurs ou intérieurs. volets roulants, etc.) qui ne pourront en aucun cas rompre l'harmonie du site ou apporter une nuisance quelconque au voisinage.

Les matériaux utilisés devront respecter la légèreté des lignes de la construction :

- ossature acier, bois, aluminium ou PVC renforcé,
- toit en verre renforcé ou matériaux synthétiques translucides

L'emploi de verres à effet miroir n'est pas autorisé.

La forme s'appuiera sur une surface de plancher de forme géométrique simple, de parois périphériques verticales et d'un toit en appui sur l'habitation et sous le rebord du toit.

Toute modification de la toiture de la maison n'est pas autorisée.

Une légère teinture des verres permettant de limiter l'effet du soleil à l'intérieur sera autorisée. Pour la sécurité des usagers, des normes strictes sur les types de verre sont à respecter, tant en toiture qu'en baies et ouvertures.

Le style ne comportera que des lignes simples, pures et sobres.

Si la véranda venait à être démontée, les fenêtres extérieures devront être pourvues de volets qui resteront conformes aux caractéristiques d'origine

6.3. Piscines :

Seules sont autorisées, et uniquement sur la partie arrière de la propriété, les piscines :

- soit non couvertes,
- soit avec une couverture amovible d'1 m maximal au-dessus du sol.

  Elles doivent être conformes aux règles d'urbanisme :
- distance minimale par rapport à la limite séparative : 3 m,
- hauteur maximale de la margelle : 0,60 m.

Les propriétaires devront s'assurer des conditions légales de sécurité.

Le local technique doit être caché et éloigné des voisins pour limiter le bruit, conformément aux règles en vigueur relatives aux bruits de voisinage.

6.4. Sont autorisés sous conditions :

- Les **antennes et paraboles** ne doivent pas être fixées sur la façade principale des maisons. Elles peuvent être placées sur les pignons ou en toiture et doivent rester discrètes. Le diamètre ou diagonale des paraboles ne doit pas dépasser 1,00 m.
- Les **bûchers** ne sont pas autorisés sur la partie avant de la propriété.
  - Leur implantation et leurs caractéristiques doivent se conformer aux règles définies ci-dessous.
  - dimensions maximales : 1,80 m pour la hauteur et 1 m pour la profondeur,
  - retrait d'1,00 m minimum par rapport à la façade avant,
  - des plantations devront le masquer,
  - le matériau utilisé pour l'ossature sera du bois uniquement,
  - la toiture sera à une pente,
  - la couverture sera en tuiles, shingles, bardeaux dont la couleur sera assortie à celle des tuiles de la maison.
- Les **pergolas** (constructions légères, à claire-voie, servant de support à des plantes grimpantes) sont autorisées à l'arrière des maisons. Elles doivent être de structure légère et s'harmoniser avec la maison.

ARTICLE UEb.12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toutes les maisons disposent d'un garage pour une ou deux voitures. En outre, l'accès au garage permettant le stationnement d'une voiture particulière au minimum, il n'est pas prévu d'aires de stationnement extérieures aux parcelles privées.

Le stationnement est interdit sur les espaces verts collectifs et les trottoirs bituminés ou engazonnés.

Toute nouvelle construction de garage en sous-sol est interdite.

Il est possible d'élargir l'accès aux garages de plain-pied pour permettre le stationnement de deux véhicules côte à côte.

La couverture partielle de la descente des garages en sous-sol existants est autorisée. Le garde-corps devra être du type de celui des maisons ayant un sous-sol d'origine.

ARTICLE UEb. 13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations pouvant occasionner des dégâts aux réseaux souterrains (peupliers, saules, etc.) sont **interdites** sur tous les terrains à usage privé ou collectif.

Les jardins d'agrément peuvent recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbustes, arbres.

Les espaces verts collectifs sont plantés d'arbres à haute tige, forestiers ou d'ornement.

<u>Sur les éléments paysagers recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, du dossier de PLU),</u>

- ils doivent être préservés et toute construction y est interdite.

ARTICLE UEb.14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UEb. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) devra répondre a minima aux critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 2% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe,
- Ils devront respecter les normes en vigueur en matière de bruit.

ARTICLE UEb. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Annexe 7

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES EN ZONES UEa ET UEb

COULEURS AUTORISÉES POUR LES PORTES D'ENTRÉE ET VOLETS

1 PORTES D'ENTRÉE ET VOLETS

Couleurs	Nuances	**Code RAL**	**Permis dans les zones :**
Blanc	pur	9010	UEa et UEb
Noir	profond	9005	UEa et UEb
Bleu	nocturne	5022	UEa et UEb
"	turquoise	5018	UEa et UEb
"	gentiane	5010	UEa et UEb
Gris	bleu	7031	UEa et UEb
"	jaunâtre	7034	UEa et UEb
"	basalte	7012	UEa et UEb
"	Télé 1	7045	UEa et UEb
"	anthracite	7016	UEa et UEb
Vert	bouteille	6007	UEa et UEb
"	forêt noir	6012	UEa et UEb
"	mai	6017	UEa et UEb
"	osier	6021	UEa et UEb
"	blanc	6019	UEa
"	brillant	6038	UEb
Orange	sanguine	2002	UEa et UEb
Rouge	brun	3011	UEa et UEb
"	sécurité	3001	UEa et UEb
Jaune soleil	Jaune soleil	1037	UEa

2 RAVALEMENT

Blanc perlé	1013	UEa et UEb
Blanc crème	9001	UEa et UEb
Blanc pur	9010	UEa et UEb