

CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Cette zone est composée des différents secteurs qui forment le Centre-Ville de Rungis. Elle est divisée en plusieurs secteurs.

Les secteurs UA a, UA b et une partie du secteur UA c correspondent au Vieux Rungis et à quelques petits ensembles d'habitat groupés. C'est un tissu relativement ancien de ville ou de village. Il est presque entièrement bâti avec des constructions, implantées de manière continue à l'alignement des voies. Ces constructions sont occupées par des logements, parfois des bureaux.

En bordure de certaines rues ou places, les rez-de-chaussée sont à usage de commerces. De nombreuses constructions présentent une certaine qualité architecturale, elles méritent d'être conservées et mises en valeur. Il s'agit d'un tissu fortement constitué, qui présente un certain caractère historique ou patrimonial, l'objectif du POS est de favoriser la réhabilitation et la mise en valeur de ce quartier. Le règlement ne prévoit pas de bouleversement des formes urbaines.

Il prévoit :

- Soit la réhabilitation et la mise en valeur du bâti existant.
- Soit la réalisation de constructions nouvelles mais en s'inspirant des formes et des gabarits des constructions traditionnelles.

Des prescriptions particulières sont fixées pour garantir la qualité architecturale des réalisations, notamment en cas d'intervention sur le bâti existant. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en conséquence pourra être interdite la démolition des constructions intéressantes sur le plan de l'histoire ou du patrimoine.

Les secteurs UA d, UA e et UA f et une partie du secteur UA c correspondent à la partie la plus centrale et la plus dense de l'ancienne ZAC des Antes. C'est un tissu mixte comprenant des logements, des bureaux, des commerces et des équipements. C'est un quartier de conception récente, le POS prend en compte ce quartier sans prévoir de changement notable des formes urbaines sur ce secteur.

Les différents secteurs correspondent à des règles de hauteurs maximales autorisées différentes, qui tiennent compte de la hauteur des bâtiments existants.

L'actuelle modification a aussi pour objet d'introduire une règle d'exception pour l'implantation des équipements collectifs dans la zone UA, ces constructions nécessitant, par nature (volumétrie, fonctionnement etc...), de pouvoir bénéficier de dispositions spécifiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés

a) Occupations et utilisations du sol autorisés sans conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments annexes à l'habitation.
- Les constructions à usage de bureaux et à usage hôtelier.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de services.
- Les lotissements au sens des articles R-315-1 et 2 du Code de l'Urbanisme et les ensembles de constructions groupées.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés, autorisés avant la date d'approbation du POS, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances à condition :
 - o Que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage.
 - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, selon le volume et les modalités d'implantation du bâtiment tel qu'il était au moment du sinistre. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des règles prévues aux différents articles du présent chapitre.

Démolitions : le permis de démolir est institué en application de l'article L-430-1 du Code de l'Urbanisme ; en conséquence, sur la base de l'article L-430-5, 2ème paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

- Les constructions repérées avec une étoile sur le document graphique, sont considérées comme intéressantes sur le plan de la protection du patrimoine, en conséquence leur démolition est interdite ou soumise à reconstruction avec une implantation, une volumétrie et un aspect identiques. Dans ce dernier cas, la construction pourra déroger aux articles UA 5 à UA 10.

- Pour les autres, il sera refusé si la construction présente un intérêt historique ou architectural. Cet intérêt sera évalué selon la référence à l'une des typologies présentées en annexe 2 du présent règlement. Sera pris en compte l'époque de construction, la nature des matériaux employés, l'impact qu'elle a dans le paysage, la présence de détails faisant références aux typologies architecturales présentées en annexe.
- Dans les bandes de 200 mètres, situées de part et d'autre des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986 pris en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

Article UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne sont pas visés à l'article 1 et notamment :

- Les installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les constructions ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces fibres.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voiries

Rappel : Préalablement ou concomitamment au dépôt d'une demande de permis de construire, il est conseillé de s'assurer de la faisabilité technique de l'accès de la parcelle sur la voie publique par le biais d'une demande de création d'un bateau

- a) Les accès : Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet du projet de construction.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage public ou privé. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès doit être limité à ce qui est réellement nécessaire pour desservir la construction.

Les accès de la parcelle sur le domaine public doivent être aménagés de manière à ce qu'ils soient le moins perturbant possible en tenant compte des éléments suivants :

- Accessibilité des ouvrages de service public
- Capacité de stockage des véhicules avant la porte ou le portail
- Recul vis à vis des carrefours
- Maintien des plantations d'alignement

- b) Définition des voies nouvelles : Une voie nouvelle est une voie qui dessert plus d'une unité foncière et qui est créée à l'occasion du projet.

Les règles suivantes sont applicables à ce type de voie :

- La largeur minimum des voies dépend du nombre de logements qu'elles sont destinées à desservir.
- La largeur minimale est fixée à 3,50 mètres si elle ne dessert qu'un seul logement, ou bien, quel que soit le nombre de logements desservis, si elle est conçue de manière à pouvoir fonctionner à sens unique avec une entrée et une sortie distincte sur la voie publique.
 - o La largeur minimale de la voie est fixée à 5,50 mètres, soit 4,50 mètres de chaussée et 1 mètre de trottoir, si elle dessert plus de deux et moins de 5 logements et si elle ne fait pas plus de 50 mètres de longueur.
 - o Dans tous les autres cas la largeur minimale de la voie est fixée à 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures : 5 mètres de chaussée et 1 trottoir de 1,5 mètre de chaque côté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies nouvelles pourra être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation ou de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie communale.

c) Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation (etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux (eau et assainissement)

Rappel : le raccordement aux réseaux collectifs doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du gestionnaire du réseau. L'autorisation pourra être assortie de l'obligation de respecter des prescriptions techniques.

a) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol.

b) Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle un réseau de type séparatif jusqu'au point de raccordement en limite de propriété. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement. Le rejet d'eaux claires (provenant de nappes souterraines, pompes à chaleur ...) dans le réseau d'eaux usées est interdit.

c) Eaux pluviales

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental. Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau. Pour limiter l'impact des

eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau, il faudra faire en sorte que la pollution en temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménageurs intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales. Les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Commune, Département). Les eaux issues des parkings de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne et/ou public d'eaux pluviales.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts et des rampes de garages subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur/déshuileur.

d) Desserte électricité et téléphone

Pour toutes constructions nouvelles y compris les constructions individuelles, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique interne à la parcelle devra être souterrain.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles les parcelles créées après la date d'application du présent règlement devront avoir une superficie minimale de 400 m².

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Pour les parcelles ayant une façade Rue Notre Dame ou rue Sainte-Geneviève :

- Tout terrain doit comporter un élément bâti continu à l'alignement afin de constituer un front urbain continu. Ce front urbain peut être constitué conformément aux dispositions prévues à l'article 7. Des décrochements sont autorisés dans une marge qui n'excède pas deux mètres par rapport à l'alignement.

- Une fois ce front urbain constitué, les constructions pourront être implantées en retrait des limites donnant sur les voies.

Pour les autres parcelles et le long de la rue Sainte-Geneviève pour les équipements collectifs :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

a) Implantation par rapport aux limites donnant sur les voies

- Le long de la rue Notre-Dame un front urbain continu doit être construit entre les limites séparatives aboutissant aux voies : ce front urbain peut être constitué par l'un ou plusieurs des éléments suivants :
 - o Construction principale
 - o Bâtiments annexes (garages, etc ...)
 - o Porche
 - o Mur plein en pierre ou enduit d'une hauteur minimale de 1,70 m et une hauteur maximale de 3 mètres. La création de portail d'accès est autorisée ainsi que la création de percements dans les murs.
- Le long de la rue Sainte-Geneviève, la continuité visuelle du bâti sera au minimum assurée par un mur plein répondant aux caractéristiques précisées ci-dessus.
- Cependant, le long de la rue Sainte-Geneviève, les équipements collectifs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Une fois ce front urbain constitué, les constructions pourront être implantées en retrait des limites donnant sur les voies.

- Dans les autres cas (parcelles n'ayant pas de façade donnant rue Notre Dame ou Sainte-Geneviève et constructions à usage d'équipement collectifs), les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre ou en retrait.
- Dans un souci d'harmonie les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite. La longueur des pignons implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Toutefois les bâtiments annexes (moins de 2,60 m de hauteur en limite séparative) et les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce (moins de 3,50 m de hauteur en limite séparative) ne seront pas pris en compte dans le calcul du linéaire implanté sur la limite séparative.

b) Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle

Les constructions sont obligatoirement implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe 2 ci- après.

c) Distance minimale à respecter en cas d'implantation en retrait

Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit respecter une distance minimale de retrait ou moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit, minorée de 3 mètres si la façade comporte des vues directes (voir définition Titre 1 du présent règlement), avec un minimum de 4 mètres en rez-de-chaussée et de 6 mètres au niveau supérieur.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m, si la façade ne comporte pas de vues directes.

Règles particulières

a) Pourront être Implantés en limite séparative

- Les bâtiments annexes, à condition que la hauteur en limite séparative du point le plus haut de la construction située sur la limite séparative ne dépasse pas 2,60 m.
- Les bâtiments affectés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur au point le plus haut de la construction située sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.

b) Les règles fixées aux paragraphes précédents ne sont pas applicables en cas d'amélioration des constructions existantes dans leur volume.

c) Réhabilitation et extension d'une construction existante :

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux : dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

Par ailleurs les règles de retrait ne sont pas applicables en cas de contrat de cour commune passé entre propriétaires mitoyens.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété, s'ils ne sont pas contigus, doivent être implantés de telle manière que la distance séparant tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- A la hauteur de la façade du bâtiment minorée de 3 mètres, si la façade comporte des vues directes avec un minimum de 4 m en rez-de-chaussée et de 6 mètres aux niveaux supérieurs.
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ainsi que dans le cas où l'une des deux constructions en vis à vis est affecté à un usage autre que le logement : bâtiment à usage d'activités autorisés à l'article UA1.

Toutefois il n'est pas fixé de règle de retrait par rapport aux bâtiments annexes.

Article UA 9 : Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle. Pour les constructions en sous-sol ainsi que les constructions à usage de commerces ou d'activités en rez-de-chaussée, le coefficient d'emprise au sol est porté à 75 %, l'emprise de la projection au sol des niveaux supérieurs restant limité à 50%.

Il n'est pas fixé de règle en cas d'amélioration des constructions existantes sans augmentation de l'emprise initiale.

Article UA 10 : Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est mentionnée dans le tableau ci-dessous. Elle est calculée au point le plus haut de la construction, cheminée et superstructures exclues. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages d'intérêt public dont la fonction nécessite une hauteur supérieure (équipements publics, édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

	Hauteur à l'égout du toit	Hauteur au point le plus haut
UAa	7 m	10 m
UAb	9 m	12 m
UAc	11 m	15 m
UAd	7.50 m	14 m
UAe	9 m	15 m
UAf	10.50 m	16 m

Article UA 11 : Aspect extérieur et clôtures

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

Les constructions, aménagements ou transformations, devront respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous. Elles doivent aussi tenir compte des recommandations figurant en annexe du présent règlement intitulées « cahier de recommandations architecturales ».

a) Régies applicables pour les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- Soit en reprenant la forme, le gabarit, le style des constructions anciennes existantes dans la zone.
- Soit selon un traitement architectural contemporain à condition de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°. Les toitures « à la Mansart » pourront déroger à ces valeurs de pentes.

Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour un volume contigu au bâtiment principal ou pour un bâtiment annexe (ex : garage, véranda) de faibles dimensions.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les ouvertures dans les toitures devront être constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Ouvertures en lucarnes : les principaux types de lucarnes sont présentés en annexe.
- Ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (châssis plans)
- Ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade : ces châssis seront de proportion plus haute que large.

Matériaux de toiture

Les toitures seront réalisées soit en tuile de type tuile plate (d'aspect 40 au m² minimum), soit la tuile plate en terre cuite de petit moule (65/80 au m²). Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir ces matériaux, en général couvertes en tuile mécanique, la tuile mécanique de terre cuite est autorisée. L'ardoise naturelle est autorisée pour les réfections à l'identique de constructions existantes.

L'utilisation du zinc, du verre et produits verriers est autorisé. L'utilisation du bac acier est admise pour des bâtiments annexes dont la hauteur à l'égout ne dépasse pas 3 mètres et qui ne sont pas visibles depuis la rue.

Sont en outre autorisés, pour les combles de configuration spécifique (à la Mansart, faibles pentes, etc...), le zinc ou tout autre matériau utilisé dans le cadre d'une réfection à l'identique.

Sont interdits pour les couvertures sur rue, ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté ou le fibrociment.

Lucarnes - Châssis de toit

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

Les lucarnes groupées ou à jouées obliques sont interdites.

Les châssis d'éclairage en toiture seront alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent, ils seront de proportion verticale et leurs dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses). Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

b) Dispositions applicables pour les travaux réalisés sur les constructions existantes : extension, transformation, réhabilitation

En cas d'extension d'une construction existante, le parti architectural retenu sera :

- Soit inspiré par le style, les matériaux d'origine
- Soit inspiré par un style résolument contemporain.

Restauration et entretien - Principes généraux

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés. La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue. L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.

Enduits

Les enduits sont lisses ou à faible relief, de finition brossée ou grattée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés en relief dits tyroliens. A l'occasion de ces travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et (ou) fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, sont maintenus.

Relief et éléments de modénature

A l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Ouvertures

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservés, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Fenêtres - Portes – Volets

La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction. La fenêtre ouvrant à la française et à trois carreaux égaux en hauteur, modèle le plus courant, est la règle. Elle sera conservée ou restaurée à l'identique. Les fenêtres en bois seront obligatoirement peintes. Les portes en bois seront peintes.

Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux.

Les réfections se feront à l'identique : volets pleins, volets persiennés.

Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs en rez-de-chaussée.

A chaque Immeuble, devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des

mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire. Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

c) Règles applicables aux clôtures

Clôtures en limite de voie ou emprise publique :

- Pour les parcelles ayant une façade rue Notre Dame et rue Sainte-Geneviève les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 3 m.
- Pour les autres parcelles, les clôtures seront réalisées:
 - o Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m
 - o Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximale de 0,60 éventuellement surmonté de grilles ou de lisses.

La proportion plein /vide sera de 1/3, 2/3.

Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne.

Dans tous les cas, si le niveau du terrain est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture pourra être calculée côté terrain.

Clôtures en limite séparative :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres

Dans tous les cas sont interdits les matériaux suivants : Le béton préfabriqué, la tôle, les panneaux de plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

d) Divers

Les terrains non bâtis, les constructions doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte, ni à l'harmonie des paysages ni à l'architecture de la zone ou du secteur.

Article UA 12 : Obligation de réaliser des places de stationnement

a) Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement, des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

b) Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places à réaliser est le suivant :

- Logement individuel : Deux places si la construction fait moins de 80 m² de SHON
Deux places ou plus si la construction fait plus de 80 m² de SHON
- Logement collectif : 1,5 place par tranche complète de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement. Par exemple pour 260 m² de SHON en retiendra 6 places.
- Logements sociaux : Il ne sera pas exigé de places pour les logements locatifs acquis, et le cas échéant améliorés, avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées visées à l'article 1 de la loi du 31 mai 1990.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement (article L 123-2-1 du code de l'urbanisme).
- Bureaux : Une superficie équivalente à au moins 100% de la SHON (surface de planchers hors œuvre nette) doit être affectée au stationnement.
- Commerces, artisanat : Une place par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de place par unité commerciale.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Toutefois il n'est pas fixé de nombre de places à réaliser en cas de création de surface commerciale de moins de 100 m² par voie de changement d'affectation à l'intérieur des volumes existants.
- Equipements collectifs : Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Mode de réalisation :

Les normes à respecter pour la réalisation des places sont précisées en annexe du présent règlement. La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En application de l'article L-421.3 alinéa 4 du code de l'urbanisme, « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ».

Article UA 13 : Obligation de réaliser des espaces verts

- La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- 10 % au moins de la surface de la parcelle sera aménagée en espace vert de pleine terre.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

Éléments de paysage remarquables : les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ont été identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme : cela concerne essentiellement les parcs, arbres isolés ainsi que les vieux murs.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du soi (COS)

a) Règle générale

Lorsqu'il est fixé un COS celui-ci est mentionné sur le plan de zonage.

- b) Lorsqu'il est fixé un COS supplémentaire pour les surfaces affectées aux activités : commerces, bureaux, activités artisanales, les surfaces de planchers correspondants à la majoration du COS doivent être en totalité affectées à l'activité incitée ou au type de construction bénéficiaire de cette majoration. Ce COS supplémentaire est également indiqué explicitement sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

c) Equipements collectifs

Dans tous les cas, Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement public, le droit à construire résultera de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Article UA 15 : Dépassement du COS

Le dépassement du COS fixé à l'article UA 14 peut être autorisé, notamment pour des motifs d'architecture, ou de configuration des parcelles, pour les constructions à édifier sur les terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 m, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs, lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de planchers supérieure à celle obtenue par le COS. Le dépassement ne peut excéder 50 % du COS fixé à l'article 14.

Il sera assorti soit du versement de la participation prévue aux articles L. 332 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R. 332 - 1 et suivants dudit Code, soit du transfert des droits à bâtir, en application de l'article R. 332 - 13 du Code de l'Urbanisme.