

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUH

Extrait du Rapport de Présentation :

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La présente zone doit permettre une extension modérée du tissu urbain tout en requalifiant l'entrée de ville nord par la rue de Lizy.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.

De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Trilport, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions ([voir annexe V](#)).

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.451-1 et suivants et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE AUH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.

les constructions nouvelles de toute nature, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et de l'aménagement ou de l'agrandissement des habitations existantes prévus à l'article AUH.2, situées au-delà de la bande des 55 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées;

Les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales.

Les constructions ou installations à usage agricole.

Les installations classées soumises à autorisation.

La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.11-43 du code de l'Urbanisme.

Les dépôts de toute nature.

Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

ARTICLE AUH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nouvelles pourront être réalisées sous réserve de la réalisation des équipements publics.

Les occupations du sol non interdites à l'article AUH.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites dans le rapport de présentation et rappelées en introduction.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de bureaux à condition :

- que la surface de plancher hors œuvre nette* n'excède pas 100 mètres carrés,
- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
- ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

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 ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface hors œuvre brute totale ne dépasse pas 25m².

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° - la surface de plancher hors œuvre nette après travaux n'excède pas 400 mètres carrés,
- 2° - l'établissement ou l'installation existant n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les réduire ou de les faire disparaître.
- 3° - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Dans le secteur AUHb :

Les opérations permettant la construction de 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des logements locatifs sociaux nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les logements manquants soient réalisés sous l'une des formes suivantes :

- Construction de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres.
- Acquisition réhabilitation de logements privés, situés dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres, afin de les affecter au parc locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Financement de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH.3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cette largeur pourra être réduite à 3,5 m minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE AUH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b - Les eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement phytosanitaire aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

ARTICLE AUH.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur AUHa :

En application de l'article L.123-1, 12°, et afin de préserver l'intérêt paysager de la zone, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1000 m² pour être constructible.

Dans le secteur AUHb :

Il n'est pas fixé de règle.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage, des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

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

Dans le secteur AUHa :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur AUHb :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve :
 - que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE AUH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur AUHa :

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égale à 6 mètres.

La marge de reculement est ainsi définie :

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur AUHb :

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales. A défaut, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée. La marge de reculement doit également être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

Toutefois, si la parcelle présente une façade sur rue inférieure à 15 mètres de largeur, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

La marge de reculement est ainsi définie :

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 4 mètres; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Pour l'ensemble de la zone :

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites, conformément aux dispositions de l'article AUH.6.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de :

- **0,24** : pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et en particulier du présent chapitre. Les critères pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 et annexés au présent règlement.
- **0,24** : pour les constructions disposant d'un dispositif de récupération des eaux pluviales par citerne enfouie, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme. Ce dispositif devra avoir les caractéristiques suivantes :
 - o Ne pas dépasser de plus de 0,5 mètres du niveau du sol naturel avant travaux,
 - o Sa capacité de stockage ne pourra pas être inférieure à 1,5m³ pour 100 m² de la surface de pleine terre de l'unité foncière, telle que définie à l'article AUH13.
- **0,30** : pour les constructions combinant les conditions des premier et deuxième alinéas.
- **0,20** pour les autre cas.

Il n'est pas fixé de règle pour

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve : que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE AUH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article AUH.11.

Règle générale :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur $H = 7$ m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 11 m.

Règle applicable aux constructions remplissant des critères de performance énergétique :*

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 m par rapport au niveau du terrain fini.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur $H = 9$ m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 13 m.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+2+1 niveau aménagé dans les combles ou R+3.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+1.

Il n'est pas fixé de règle pour

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - o la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
 - o la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE AUH.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article AUH.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faitage parallèle à la voie.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

- de panneaux solaires intégrés dans les pentes de toiture à condition que leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain soit particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades

traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc...).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée

tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

ARTICLE AUH.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé [à l'annexe III](#) du présent règlement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *pro rata* de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface hors œuvre brute ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de modification profonde de la nature de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les limites de propriété, coïncidant avec la limite de la zone N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 10 m. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales*.

Au Nord du secteur AUHa, les limites parcellaires coïncidant avec les limites de la Zone N devront comporter des haies vives plantées d'essences locales. En raison de son rôle d'Entrée de Ville et de limite avec l'espace agricole le paysagement des limites parcellaires évoquées à l'alinéa précédent devra être particulièrement soigné.

Des haies vives constituées d'essences locales* devront être plantées le long de l'alignement de la portion de la rue de Lizy.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans le secteur AUHa :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0.15.

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% du coefficient d'occupation des sols (C.O.S) indiqué ci-avant, soit un total de **0,18**, est autorisé pour les constructions **remplissant des critères de performance énergétique**, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et en particulier du présent chapitre.

Dans le secteur AUHb :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0.30.

Conformément aux articles L.127-1 et L.128-1 du code de l'urbanisme, un dépassement de 33% du coefficient d'occupation des sols (C.O.S) indiqué ci-avant, soit un total de **0,40**, est autorisé pour la réalisation de **logements locatifs sociaux** au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, **remplissant des critères de performance énergétique**, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et en particulier du présent chapitre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

