

5.6.3

Annexes réglementaires

Aspect extérieur des constructions

Table des matières

Alfortville	6
Zone UM.....	7
Zone UR.....	9
Zone UH.....	11
Zone UE	13
Zone UI	15
Zone N	16
Boissy-Saint-Léger	17
Zone UC	17
Zone UM.....	20
Zone UR	22
Zone UH.....	24
Zone UE	26
Zone UI	28
Zone N	30
Bonneuil-sur-Marne.....	32
Zone UC	32
Zone UM.....	34
Zone UR	36
Zone UH.....	38
Zone UE	40
Zone UI	41
Zone N	43
Chennevières-sur-Marne	45
Zone UC, UM, UR, UH, UE et UI.....	45
Zone AU, N et A.....	46
Créteil.....	49
Zone UC	49
Zone UM.....	50
Zone UR	51
Zone UH.....	52
Zone UE	54
Zone UI	55
Sous-secteur U1c.....	56
Sous-secteur U1p	57
Zone N	58

La Queue-en-Brie	59
Zone UC	59
Sous-secteur UCp	61
Zone UM	62
Zone UH	64
Zone UE	66
Zone UI	68
Zone N	69
Zone A	71
Le Plessis-Trévisé.....	73
Zone UC, UM, UR, UH et UI	73
Zone UE	76
Zone N	76
Zone A	77
Limeil-Brévannes.....	78
Zone UC, UR et UH	78
Zone UE	80
Sous-secteur UEh	82
Zone UI	83
Zone N et A.....	85
Mandres-les-Roses.....	86
Zone UC	86
Zone UH.....	87
Zone UE	89
Zone UI	90
Zone AU	90
Zone N	90
Zone A	91
Marolles-en-Brie	92
Zone UC	92
Zone UH.....	94
Zone UE	96
Zone UI	97
Zone N et A.....	98
Noiseau	100
Zone UC	100
Zone UR	102
Zone UH.....	104

Zone UI	105
Zone AU	107
Zone N	107
Zone A	109
Ormesson-sur-Marne.....	111
Zone UC	111
Zone UR	113
Zone UH.....	115
Zone UE	117
Zone UI	120
Zone N	122
Périgny-sur-Yerres	125
Zone UC	125
Zone UM.....	128
Zone UH.....	128
Zone UE	129
Zone UI	129
Zone N	130
Zone A	130
Santeny	132
Zone UC	132
Zone UM et UI	134
Zone UH.....	135
Zone UE	138
Zone N	139
Zone A	139
Sucy-en-Brie.....	141
Zone UC	141
Zone UM.....	143
Zone UR.....	146
Zone UH.....	148
Zone UE	152
Zone UI	153
Zone N	154
Villecresnes	157
Zone UC	157
Zone UM et UI	159
Zone UR.....	161

Zone UH.....	163
Zone UE	166
Zone AUvi1	168
Zone N	172
Zone A	173

Alfortville

Dispositions générales applicables en toutes zones :

1. Ouverture visuelle

Dès lors que figure au plan de zonage une « ouverture visuelle » et dans l'objectif de créer des perspectives visuelles vers la Seine, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance minimale de 10 mètres le long de la rue de Charenton, distance qui s'accroît progressivement pour atteindre au moins 25 mètres le long du quai Blanqui.

En outre, les clôtures bordant les espaces concernés doivent être conçues pour ne pas faire obstacle à la transparence nécessaire aux vues et perspectives recherchées.

2. Qualité architecturale

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

L'architecture des constructions édifiées à l'angle de deux voies doit être traitée de façon à valoriser leur insertion dans leur environnement urbain et respecter le pan coupé.

Une architecture qui intègre les risques d'inondation

Dans le contexte de la prise en compte des contraintes liées au risque d'inondation, la conception des constructions à destination d'habitat doit intégrer un traitement des rez de chaussée qualitatif, notamment lorsque des stationnements sont prévus. Il s'agit de concevoir des façades qui s'intègrent au paysage urbain et, lorsqu'il s'agit de constructions implantées à l'alignement, qui animent l'espace public.

Une architecture en harmonie avec le tissu urbain environnant

Dans le contexte de l'insertion de constructions dans un tissu urbain constitué, il convient de tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes dans les choix de conception de la construction neuve sans faire obstacle à une écriture architecturale innovante.

Dans le cas d'opérations importantes, il convient de préserver une cohérence d'ensemble dans les partis-pris architecturaux.

Le traitement de l'aspect extérieur : principes généraux

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Balcons et gardes corps

L'insertion de balcons et de terrasses dans la conception des façades sur rue doit contribuer au rythme et à la qualité architecturale de cette façade et ne pas créer de rupture visuelle dans le front bâti dans lequel s'insère la construction.

Les travaux visant à fermer les loggias des constructions d'habitat collectif existantes doivent faire l'objet d'un projet de composition harmonieuse à l'échelle de la façade, tout en conservant les gardes corps.

La fermeture des niveaux en attique par des dispositifs de type verrière est interdite.

Les gardes corps des balcons et de sécurité cernant les toitures terrasse doivent constituer, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

En outre, les gardes corps de sécurité des toitures terrasse non accessibles doivent être implantés en retrait de l'acrotère et présenter un angle d'inclinaison qui limite leur impact visuel.

Gestion de l'eau pluviale et de la production d'énergie renouvelable

Pour tout projet de construction, il convient d'étudier l'optimisation de la gestion des eaux.

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être soit intégrées dans le plan de toiture soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse et ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Conception des constructions à destination d'habitation

La conception des constructions à destination d'habitation doit privilégier la création de logements traversant et éviter les logements mono orientés.

La « Charte Qualité de l'Habitat Durable », annexée au PLUi qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le P.L.U.i. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les objectifs définis dans l'engagement n°6 : Anticiper les nouvelles façons d'habiter, qui vise à développer des logements faciles à vivre, adaptables et sobres, participant à la nécessaire transition énergétique

3. Clôtures

En bordure de voies publiques ou privées, les clôtures en en mur plein sont interdites.

En limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ.

Zone UM

1. Principes généraux

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au PLUi qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2. Les travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une

isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment...) sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Zone UR

1. Principes généraux

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au PLUi, qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2. Les travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à organiser un rapport fonctionnel et lisible entre l'espace public et l'espace privé, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'inscrit le projet pour garantir des transitions harmonieuses.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectural, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment...) sont interdits

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Zone UH

1. Principes généraux

Tout projet doit être conçu de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages des quartiers pavillonnaires caractérisés par :

- la diversité architecturale ;
- les vues vers les cœurs d'îlots arborés ;
- les plantations d'arbres dans les jardins situés entre le bâti et l'emprise de la voie afin qu'ils participent à l'agrément de la rue comme des habitations.

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au PLUi, qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2. Les travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une

isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Les rez-de-chaussée à usage de parking ou de locaux techniques doivent faire l'objet d'un traitement approprié, en harmonie avec le reste de la façade.

Les murs pignon des constructions sont interdits en façade sur rue dès lors qu'ils sont aveugles.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc... est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents (en couverture et en façade), des enduits et des peintures de ravalement, doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou existant avant travaux environnant.

Ravalement

Le ravalement vi

à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti cohérent, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'insère le projet.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver les caractéristiques du paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Toute toiture autre que toiture terrasse doit s'inscrire dans un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au faîtage

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, ...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Zone UE

1. Principes généraux

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au PLUi, qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la qualité architecturale du site, tout en tenant compte d'une part de la nature et des caractéristiques techniques liées au fonctionnement de l'équipement et d'autre part de la morphologie du milieu urbain environnant.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

3. Clôtures

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

4. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs. Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux.

Zone UI

1. Principes généraux

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

2. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la qualité architecturale du site, tout en tenant compte des spécificités et caractéristiques des constructions avoisinantes.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

3. Clôtures

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à certaines activités, la hauteur totale des clôtures sur rue (mesurée à partir du niveau de la voie) et sur limites séparatives (mesurée à partir du sol naturel) ne doit pas excéder 3,00 m sauf pour répondre à des impératifs de sécurité.

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

4. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Zone N

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée à condition que l'impact visuel de ces installations demeure limité ou qu'elles s'intègrent à une construction.

A ce titre, il convient de prendre en considération la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Dès lors que des clôtures sont édifiées, les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être de qualité et en harmonie avec site dans lequel elles s'insèrent.

Une perméabilité visuelle à l'intérieur du secteur et depuis les voies le cernant doit être prévue.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Boissy-Saint-Léger

Zone UC

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Le traitement des façades devra respecter l'architecture existante (rythmes horizontaux des soubassements, bandeaux et corniches, rythmes verticaux des chaînes d'angles et des percements).

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Sur la rue de Paris, les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit. Les enduits type plâtre et chaux sont seuls autorisés pour les murs en pierre.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des baies existantes sur les constructions environnantes (rectangulaires, de proportion verticale) et ne pas nuire aux rythmes définis par le dessin des façades.

En cas d'intervention sur constructions existantes :

- les baies ne devront pas être bouchées (même partiellement),
- les menuiseries devront garder la même géométrie et les mêmes proportions; sauf en cas de projet permettant de rétablir les éléments d'origine.

Les systèmes d'occultations devront respecter avant tout la cohérence de la façade et les caractéristiques architecturales du bâti ancien.

En cas d'intervention sur constructions existantes :

- le remplacement des occultants devra se faire dans le style d'origine du bâtiment ;
- les volets en bois seront soit pleins suivant le modèle briard, soit persiennes à lames arasées à la française. Les volets à barres et écharpes sont interdits sur le bâti ancien, ainsi que les volets d'aspect pvc y compris les volets roulants ;
- les menuiseries et volets en bois seront peints, le bois ne doit pas être laissé naturel.

Les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

L'objectif principal du traitement des toitures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique dans le cas d'intervention sur bâtiments existants.

Les matériaux de couvertures devront être la tuile plate petit moule (50 à 80 au m²), l'ardoise naturelle, ou le zinc pré-patiné ; cependant des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de reprise de rénovation de toitures existantes et pour les annexes.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Pour les constructions existantes :

- les lucarnes existantes doivent être conservées et préservées dans leurs matériaux d'origine, elles ne pourront en aucun cas être remplacées par des fenêtres de toit ;
- des lucarnes identiques à celles existantes sur l'édifice pourront être créées si elles ne perturbent pas le volume et si leurs proportions tiennent compte des autres percements.

Toutes les modénatures spécifiques du bâti ancien devront être conservées, entretenues ou reconstituées (bandeau, corniches, encadrements et appuis de baies, frises, chaînes d'angles, serrureries...)

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40

m x 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 m maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Zone UM

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les boxes à usage de stationnement non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

2. Clôtures

2.1 Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 m maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximum de 2,00 m pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées, les canisses sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

2.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Zone UR

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les boxes à usage de stationnement non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 m maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Zone UH

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

Chaque façade présentant une unité de volume et d'aspect ne doit pas excéder un linéaire de 15 m.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit. Les enduits type plâtre et chaux sont seuls autorisés pour les murs en pierre.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des baies existantes sur les constructions environnantes (rectangulaires, de proportion verticale) et ne pas nuire aux rythmes définis par le dessin des façades.

L'objectif principal du traitement des toitures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique dans le cas d'intervention sur bâtiments existants.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures seront à pente, avec des débords de toiture. La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie.

En cas d'implantation en limite séparative, les débords de toiture sont interdits.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 m maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Concernant les portails, il est recommandé pour des questions d'esthétisme, qu'ils soient ajourés.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Zone UE

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

3. Clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m X 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 m maximum). Cependant une clôture plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

Sont interdits :

- les plaques de béton pleines ou ajourées ;
- les enduits lisses ;
- les plaques Fibrociment, plastiques, tôles, etc., doublant la clôture ;
- les éléments opaques ou translucides qui obstruent les parties ajourées constituées de bois de PVC ou de grilles métalliques ;

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics).

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

Zone UJ

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit. Le bardage est autorisé.

En cas de clôtures, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 m. Elles devront être constituées, hormis les piliers, par un grillage à mailles rigides ou par une grille le tout devant être peint (une semelle d'une hauteur maximum de 0,30 m pourra être admise et les coffrets "électricité ou gaz" ainsi que les boîtes aux lettres pourront être encastrées dans des éléments en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,10 m.). Cette hauteur maximum est portée à 2,40 m pour les clôtures bordant les emprises ferroviaires.

Pour les clôtures ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé, hormis une haie végétale.

Pour l'ensemble des clôtures, les diverses hauteurs définies précédemment pourront être modifiées dans le cas où la clôture sert à la fois de mur de soutènement.

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

2. Composition des constructions

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel. Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 m maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits ; les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;

- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Zone N

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

2. Composition des constructions

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Concernant l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti de l'espace public. Néanmoins parmi les constructions existantes, peuvent se distinguer plusieurs catégories :

- le bâti remarquable, les édifices à caractère historique ou d'intérêt local,
- les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre,
- les constructions annexes...

Suivant ces catégories et leurs qualités, il est essentiel d'adapter les projets d'isolation thermique par l'extérieur pour qu'ils respectent au mieux l'identité architecturale des bâtiments.

Concernant l'implantation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques et afin d'éviter de possibles problèmes d'intégration, une distinction, entre le bâti existant et les constructions neuves, il est conseillé de prendre des préconisations adaptées. Comme pour l'isolation par l'extérieur, les constructions existantes sont hiérarchisables par catégories.

Pour les constructions ordinaires, récentes, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades et de préférence ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture; de respecter obligatoirement la pente existante du toit; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

3. Clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

Bonneuil-sur-Marne

Zone UC

1. Dispositions générales

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles doivent chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Façades commerciales : dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales doivent s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Façades et saillies

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doit se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

4. Toitures et couvertures

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et les garages ;
- pour les vérandas ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité ;
- pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau ou concernent des édifices techniques.

les toitures terrasses sont également admises à condition qu'au moins 50% de leur superficie soient végétalisées sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 20 cm. L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, ou des plaques de fibrociment sont interdites.

5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale d'essences locales.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres. Ces clôtures peuvent être pleines mais doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Zone UM

1. Dispositions générales

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles doivent chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Façades commerciales : dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales doivent s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Façades et saillies

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doit se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

4. Toitures et couvertures

1 - Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et les garages ;
- pour les vérandas ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité ;
- pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau ou concernent des édifices techniques.

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, ou des plaques de fibrociment sont interdites.

5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale d'essences locales.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres. Ces clôtures peuvent être pleines mais doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Zone UR

1. Dispositions générales

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles doivent chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Façades commerciales : dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales doivent s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Façades et saillies

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doit se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

4. Toitures et couvertures

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et les garages ;
- pour les vérandas ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité ;
- pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau ou concernent des édicules techniques.

Pour les autres constructions, les toitures terrasses sont également admises à condition qu'au moins 50% de leur superficie soient végétalisées sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 20 cm.

L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, ou des plaques de fibrociment sont interdites.

5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale d'essences locales.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Quel que soit le type de clôture entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle, elles doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tissons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UH

1. Dispositions générales

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles doivent chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Façades commerciales : dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales doivent s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Façades et saillies

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doit se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

4. Toitures et couvertures

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, dont la pente doit être comprise entre 30° et 45°, sauf pour les constructions édifiées en limite séparative en fond de parcelle dont la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et les garages ;
- pour les vérandas ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité ;

Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont également admises pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau ou à condition qu'au moins 50% de leur superficie soient végétalisées sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 20 cm.

L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné ou de plaques de fibrociment sont interdites.

5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale d'essences locales.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres. Ces clôtures peuvent être pleines mais doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Zone UE

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les constructions ou installations doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout en bordure de zones d'habitation.

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Toitures et couvertures

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, ou des plaques de fibrociment sont interdites.

4. Annexes

Les annexes doivent, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

5. Espaces extérieurs

Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures doivent être traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres. Elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 0,90 mètre de hauteur piliers exclus, sauf en bordure de la RN 406, où ces parties pleines peuvent avoir une hauteur supérieure pour des motifs techniques ou de sécurité, dans une limite de 2,50 mètres.

Quel que soit le type de clôture en limites séparatives ou de fond de parcelle, elles doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Les clôtures entre propriétés ne peuvent excéder une hauteur de 2,50 mètres. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des raisons techniques.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Dans les secteurs concernés par le PPRi de la Marne et de la Seine dans le Département du Val-de-Marne approuvé le 12 novembre 2007, les clôtures seront obligatoirement ajourées.

Zone UI

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les constructions ou installations doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout en bordure de zones d'habitation ou naturelles.

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Toitures et couvertures

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites. Cependant, les bacs aciers sont admis.

En plus de la protection contre les intempéries, les toitures des constructions à usage d'activité d'une surface d'emprise au sol supérieure à 200 m² doivent remplir au minimum une autre fonction (toiture végétalisée, éclairage zénithal, production d'énergie solaire, rétention des eaux pluviales). Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments de type hangar, ayant au moins une façade complètement ouverte.

4. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

5. Espaces extérieurs

Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures doivent être traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur,...) doivent être intégrées aux constructions.

Sauf impossibilité technique, les aires techniques ou les aires de stockage des déchets, indépendantes, doivent être traitées de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres. Elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 0,90 mètre de hauteur piliers exclus.

Les parties ajourées des clôtures doivent être constituées de treillis soudé de couleur verte, à maille rigide rectangulaire posée verticalement entre poteaux métalliques de couleur verte.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles sont interdites.

Les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, ne sont autorisées que si elles se situent à l'arrière d'une clôture grillagée ou en maçonnerie.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de la Marne et de la Seine dans le Département du Val-de-Marne approuvé le 12 novembre 2007, les clôtures seront obligatoirement ajourées.

7. Murs de stockage de matériaux

En bordure des voies routières et fluviales, les murs de stockage de matériaux sont soumis aux mêmes règles d'implantations que pour les constructions.

En bordure des voies routières et fluviales, dans une bande de 8 mètres comptée à partir de l'alignement ou des marges de retrait imposées, la hauteur de ces murs ne peut excéder 4 mètres ; cette hauteur maximale étant toutefois ramenée à 2,50 mètres dans la bande de 8 mètres comptée à partir de la marge de retrait imposée en bordure de la Marne.

Au-delà de ces bandes de 8 mètres, et sur les limites séparatives, les murs de stockage de matériaux ne peuvent dépasser une hauteur de 12 mètres.

Des hauteurs plus élevées que celles définies dans l'alinéa ci-dessus peuvent être admises dans le cas de prolongation des murs de stockage de matériaux existants, à condition que la hauteur des murs à édifier ne dépasse pas celle des murs à prolonger.

Zone N

1. Dispositions générales

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel dans lesquels elles s'insèrent.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

2. Composition des extensions

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Elles peuvent prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les matériaux naturels et ayant un aspect ou des couleurs végétales seront à privilégier comme le bois ou les pierres apparentes naturelles.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ou de fond de parcelle doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans les secteurs concernés par le PPRi de la Marne et de la Seine dans le Département du Val- de-Marne approuvé le 12 novembre 2007, les clôtures seront obligatoirement ajourées.

Chennevières-sur-Marne

Zone UC, UM, UR, UH, UE et UI

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale, ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie ou emprise publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, déviées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi prévoit des interdictions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (monuments historiques, immeuble protégé au PLUi, bâtiment ancien antérieur à 1900). Pour les constructions concernées des solutions alternatives, type enduits isolants pourront être proposées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Performance environnementale

Les toitures terrasses doivent être privilégiées

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Dans le cas où le choix se porterait sur l'un des trois derniers points sus mentionnés (agriculture, végétalisation, récupération des eaux pluviales), la toiture terrasse devra comporter au minimum une épaisseur de 10 cm de terre végétale.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Zone AU, N et A

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale, ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie ou emprise publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une

suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m et seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Performance environnementale

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Créteil

Zone UC

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres et une conception architecturale et volumétrique en harmonie avec les constructions adjacentes.

Les constructions nouvelles devront présenter une dimension minimale de 6 m x 8 m minimum, hors équipement public d'intérêt collectif

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les façades des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame, ...) sur un minimum de 20 % de leur surface.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Dans les secteurs de plan masse Cr12, Cr13, Cr16, les constructions à usage principal d'habitation devront, pour 60% minimum de leur couverture, être traitées avec toiture avec pan(s) incliné(s) de 15° minimum à 45° maximum.

Dans le secteur de plan masse Cr13 et Cr15 les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ne pourront dépasser de 1,50 mètre le niveau du terrain aménagé. Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas de contrainte particulière liée à la topographie de la parcelle ou au plan de prévention du risque inondation en vigueur.

Dans les secteurs de plan masse Cr12, Cr13, Cr15 et Cr16 les façades et pignons des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame...) sur un minimum de 20 % de leur surface.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privés.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre)

Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) de radiodiffusion-télévision visibles de l'espace public, sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Dans les autres secteurs, les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UM

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

Dans le secteur de plan masse Cr11, les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ou à vocation publique ne pourront dépasser de 1,5 mètre le niveau du terrain aménagé, sauf contrainte particulière liée à la topographie de la parcelle ou au plan de prévention du risque inondation en vigueur.

Dans le secteur de plan masse Cr11, les façades des bâtiments donnant sur le domaine public ou à vocation publique devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame, ...) sur un minimum de 40 % de leur surface.

Par ailleurs, en l'absence d'éléments de toitures en pente, un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures terrasses et aux éléments de façade présentant un retrait en attique.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privés.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UR

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture, locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôture et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur la pente du toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UH

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie ou l'emprise publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres (sauf garages ou annexes) et une conception architecturale et volumétrique en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions nouvelles devront présenter une dimension minimale de 6m x 8m minimum, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et la plus grande dimension de la construction ne pourra excéder 14 mètres linéaires, sauf en cas d'amélioration des constructions existantes.

Dans le cas de constructions de plus d'un immeuble sur un même îlot de propriété, chaque construction devra présenter au moins 6 m x 8 m (sauf annexe).

Cependant, les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de reconstruction, dans les limites fixées par les autres articles du présent règlement de la zone.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C., ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Les constructions situées dans le périmètre de servitude du site inscrit devront prévoir majoritairement des toitures à pentes.

Dans le secteur à plan de masse Cr6, les constructions à usage principal d'habitation devront, pour 70% de leur couverture, être traitées avec toiture avec pan(s) incliné(s) de 20 à 45° maximum. Ce pourcentage pourra être réduit à 45% dans le secteur A indiqué au plan.

Dans un souci d'harmonie, les constructions nouvelles et les extensions ou surélévations devront respecter les conditions suivantes :

- Respecter l'aspect initial des toitures et des façades dans l'emprise des constructions existantes ou préexistantes : pentes et nombre de pans de toitures, saillies de rive à pente réduite, lucarne rampante, matériaux, teinte, ouverture, porches, tuiles mécanique rouge, sous-bassement.
- Dans le cas de percement et ouvertures nouvelles, il conviendra de conserver les dimensions, l'alignement, et le traitement des ouvertures des constructions existantes en façade ou en toiture et leur principe d'occultation (volet) lorsqu'il existe.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privés.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité

Antennes

Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Ces antennes de radiodiffusion-télévision lorsqu'elles sont visibles de l'espace public, sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Dans les autres secteurs, les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UE

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précieuses sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privés.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UI

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C., ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privés.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les services publics, des dispositions différentes pourront être autorisées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toiture terrasse : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Sous-secteur U1c

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privés.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toiture terrasse : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Sous-secteur Ulp

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Les clôtures sont interdites. Un système durable de marquage au sol devra permettre de différencier l'emprise publique de l'emprise privée. Toutefois, si elles sont jugées indispensables à l'activité projetée, elles pourront être autorisées sous réserve d'intégration dans le paysage naturel et urbain et de conformité avec les prescriptions ci-dessous :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone N

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, déviées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, de préférence aux murs ou tout autre dispositif, d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (diamètre supérieur à 1 mètre).

Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) de radiodiffusion – télévision, visibles de l'espace public sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public et dans le respect des recommandations suivantes :

- Habitation individuelle : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage ou l'acrotère.

La Queue-en-Brie

Dispositions générales applicables en zones urbaines :

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures

Conformément à l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Clôtures

Les clôtures, autres que celles sur voies, des parcelles contiguës à une zone N, A ou d'espace boisé classé (EBC) seront traitées selon les mêmes règles qu'en zone N et A afin de permettre le passage de la petite faune.

Zone UC

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

1.3. Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisés :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont mises en place, celles-ci doivent obligatoirement être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Sous-secteur UCp

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1 Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, les toits terrasses sont interdits. Les toitures devront avoir au moins deux pentes, les pentes devant être supérieures à 35°. Cette inclinaison sera ramenée à au moins 25° pour les annexes où une seule pente pourra être admise. Le faitage dominant des toitures devra être parallèle à la rue ou la voie de desserte.

Les châssis de toit doivent être non visibles de la voie publique et à dominante verticale de dimensions maximales 80x100 cm. Ils seront encastrés sans saillie par rapport au plan de la couverture.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural ou représentant une identité communale briarde devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,90m, surmonté d'un barreaudage ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas, les portails seront discrets, en harmonie avec l'environnement, et avec le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,90m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant, en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

2.2. Performance environnementale

Sans objet.

Zone UM

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

Les façades devront être d'une couleur neutre, en harmonie avec les constructions voisines proches, afin de créer un ensemble visuel harmonieux.

1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

Les toits-terrasses sont autorisés, à condition d'être végétalisés.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les

auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Règlementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max dans la limite des normes visant la construction passive.

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif à la construction et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Zone UH

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

Les façades devront être d'une couleur neutre, en harmonie avec les constructions voisines proches, afin de créer un ensemble visuel harmonieux.

1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à l'élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité tant au niveau des matériaux que de l'architecture avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisés :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Zone UE

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

Les façades devront être d'une couleur neutre, en harmonie avec les constructions voisines proches, afin de créer un ensemble visuel harmonieux.

1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2,20m.

Lorsque la longueur de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2,20m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2,20m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisés :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2,20m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,20 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 2,20m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Zone UI

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les différentes façades d'un bâtiment, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.

1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites. Les toits terrasses sont autorisés, à condition d'être végétalisés.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques seront constituées d'une partie pleine d'une hauteur de 0,90m, surmontée d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur du terrain ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur du terrain est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,90m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage rigide,
- Soit sous forme d'un grillage rigide.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 2m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Réglementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max dans la limite des normes visant la construction passive.

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Zone N

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

1.3. Clôtures

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère naturel de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné ou de grillage de couleur neutre. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien, cette hauteur de 2 m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur ne concernent pas les équipements publics.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Règlementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max dans la limite des normes visant la construction passive.

Pour la construction d'équipements publics, la possibilité de couverture d'une partie des besoins en énergie par une ressource renouvelable sera étudiée.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Zone A

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

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

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. Les diverses constructions et notamment les bâtiments agricoles devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

1.3. Clôtures

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère agricole de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné ou de grillage de couleur neutre. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

Leur hauteur des clôtures, ainsi que celle des portails ne pourront excéder 2m.

Lorsque la longueur du terrain ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur du terrain est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Le Plessis-Trévis

Zone UC, UM, UR, UH et UI

Les nouvelles constructions ainsi que les interventions sur les bâtiments existants doivent exprimer une création architecturale en accord avec les principes d'ordonnement propre à la ville. L'innovation architecturale n'est pas laissée à l'appréciation des seuls maîtres d'œuvre. Ces derniers, dès les premières esquisses, doivent se rapprocher des services de la ville pour expliquer et convaincre de la pertinence des solutions proposées.

La ville, dans un esprit constructif, pourra être amenée à suggérer des modifications si le projet est en deçà des attentes couramment admises en matière d'intégration urbaine de densité ou de prise en compte des objectifs environnementaux.

Sans préjuger des projets, la commune sera particulièrement attentive sur les points suivants :

1. Intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

Unité des matériaux

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

L'usage de matériaux naturels tels que briques de parement, pierre de taille ou moellon ou meulière, bois, matériaux bio- sourcés est recommandé.

A défaut des enduits-ciments teintés sont admis dans des colorations « tons pierre et pastel ».

Traitement des Rez-de-chaussée

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade, très visible à la hauteur des yeux pour le piéton.

Dans les secteurs où il existe un alignement de fait, le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan des façades. Les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.

D'une manière générale, les transparences entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être privilégiées.

Les devantures commerciales doivent respecter les règles suivantes :

En cas de devantures se développant à Rez-de-chaussée sous une corniche ou un bandeau filant, ceux-ci doivent être reconstitués s'ils ont été supprimés ou endommagés.

Les devantures peuvent être implantées, soit en saillie par rapport au plan de façade pour les devantures dites « en applique », soit en retrait limité (10 à 20 cm) pour les devantures « en feuillures ».

Couvertures

Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants :

- Hors secteurs de hauteur limitée à 10m, les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 50% et où la hauteur de substrat est d'au moins 40 cm.
- Pour les toitures des Rez-de-chaussée commerciaux dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 80 % de leur surface.
- Les toitures à la Mansart sont interdites dans les zones où la hauteur est limitée à 10m.
- Les vérandas peuvent être couvertes par des toitures vitrées ou non, plates (toit terrasse) ou à faible pente.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, papier goudronné, bardeaux ou produit bitumineux sont interdites.
- Les panneaux photovoltaïques, capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture telle que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.

Extensions et bâtiments annexes

Une attention particulière sera apportée à l'intégration des extensions au regard du bâtiment existant et de l'environnement proche. Ces dernières doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

- La recherche architecturale devra conduire à réaliser des extensions cohérentes dans leurs détails, leurs volumétries et dans l'organisation des volumes entre eux.
- Les bâtiments annexes pourront faire l'objet d'une attention au même titre que les extensions toutefois deux options sont proposées :
- Soit les annexes reprennent les caractères architecturaux de la construction principale
- Soit elles s'inspirent de la tradition des petits édifices des parcs et jardins.

Clôtures et aménagement des abords

Les clôtures et l'aménagement des abords bordant les voies devront d'une façon générale reprendre les principes types de clôtures existantes en cherchant ainsi à retrouver les éléments dominants des autres clôtures environnantes, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Même hauteur pour les murets
- Même hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- La présence des végétaux

Les clôtures pleines toute hauteur sont interdites

Pour les clôtures constituées d'une partie basse pleine :

- Les parties pleines seront limitées à 0,80 m de hauteur piliers exclus, à l'exception des contraintes techniques éventuelles
- Les piliers ne devront pas excéder une section de 0,40 m x 0,40 m et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type : linteaux, maçonnerie ou équivalent
- La hauteur totale est fixée à 2 mètres (le portail devra être traité dans les mêmes proportions que la clôture à savoir que la partie au-delà de 0,80 m sera ajourée)

Pour les clôtures végétales (notamment dans les lotissements) :

- Les haies seront implantées en limite de l'espace privé/public et devront avoir une largeur d'au moins 1 m.
- Si une clôture doit être implantée, elle sera faite en arrière de cette haie et constituée soit de ganivelle soit de grillage simple torsion ou droit (hauteur maximale 1,20 m)

Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

- Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.
- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. Le festonnage est interdit.

Les règles de hauteur de clôture ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D'une façon générale, les clôtures devront présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). La constitution de haies devra présenter une variété dans les essences utilisées afin d'éviter les « murs verts » uniformes (exemple : linéaire de thuyas).

Essences végétales

D'une façon générale, les essences utilisées pour les plantations seront de type local afin de renforcer les « niches écologiques ».

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes seront admises.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

2. Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle du Plessis, datant pour la plupart de la première moitié du 20ème siècle, par leur qualité architecturale, est devenue un des éléments du patrimoine architectural de la commune et mérite des mesures préservatrices. Toutefois, leurs logements ne répondent plus du point de vue de l'organisation interne, du confort, des surfaces des pièces, aux attentes des habitants.

- C'est pourquoi des transformations pourront être entreprises portant sur :
 - l'entretien et l'amélioration du bâti,
 - l'adaptation de la distribution interne,
 - la mise en conformité pour accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite
 - l'amélioration du confort et de l'équipement,
 - l'accroissement relatif des surfaces.
- Pour que cette architecture perdure et pérennise ses caractéristiques urbaines et architecturales spécifiques, ces transformations devront faire l'objet d'un projet respectueux du caractère originel du bâti.

Modifications de façades existantes

A l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à côte normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans les nouveaux percements doit faire l'objet d'une étude particulière d'intégration. Dans le cas où des percements sont supprimés, il peut être imposé que les matériaux de remplissage soient posés en retrait du nu de la façade, afin de préserver la composition de la façade.

Extensions

Les projets d'extension devront reprendre les volumes, matériaux et percements conformes à l'esprit du bâtiment d'origine.

Des évolutions pourront être proposées, notamment au regard des matériaux utilisés dans la mesure où ceux-ci s'intègrent aux existants et ne renient pas les caractéristiques architecturales.

Les clôtures

Le traitement des limites est très souvent marqué par la présence des clôtures. Cette visibilité des plantations est souvent liée à la nature des clôtures qui maintiennent une transparence visuelle sur les jardins.

Dans les « lotissements » où il existe un modèle de clôture :

- des modifications ne pourront être apportées que pour restituer l'esprit de la clôture d'origine (exemple : soit grillage + haie + portillons bois),
- la construction de murs de clôture pleins ou partiellement pleins est interdite.

Pour les habitations dont les clôtures sont entièrement végétalisées, il est toutefois autorisé l'implantation d'un grillage non rigide sur la face intérieure de la clôture.

Zone UE

D'une façon générale, les clôtures au contact d'espaces verts publics, d'espaces naturels et agricoles, devront être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). La constitution de haies devra présenter une variété dans les essences utilisées afin d'éviter les « murs verts » uniformes (exemple : linéaire de thuyas)

Il n'est pas fixé d'autres règles, toutefois les constructions doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

Zone N

1. Intégration architecturale des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Toutefois, il pourra être autorisée une implantation au sol lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m².

2. Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf impératif de sécurité.

Les clôtures doivent être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Zone A

1. Intégration architecturale des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Toutefois, il pourra être autorisée une implantation au sol lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m².

2. Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf impératif de sécurité.

Les piliers ne pourront excéder une section de 0,40 m x 0,40 m.

Les clôtures doivent être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Limeil-Brévannes

Zone UC, UR et UH

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions

Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6 m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits).
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm. Elles ne peuvent pas être accessibles sauf pour raisons de maintenance ou sécurité. L'aspect zinc est autorisé dès lors que son traitement sera pré-patiné.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

Balcons

Les balcons filants sur la façade sur rue d'une construction sont interdits.

Les garde-corps des balcons participent à la qualité des paysages urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'objectif est de veiller à leur harmonie avec la façade et à leur intégration dans l'architecture du bâtiment.

L'installation de brises vues de tout type (canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique,...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect architectural initial du garde-corps et de la façade du bâtiment est interdite.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

Les volets roulants

Les coffres des volets roulants doivent être situés à l'intérieur des bâtiments.

Zone UE

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions

Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étage, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'indice d'implantation par rapport à l'alignement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.

- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm. Elles ne peuvent pas être accessibles sauf pour raisons de maintenance ou sécurité. L'aspect zinc est autorisé dès lors que son traitement sera pré-patiné.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

Sous-secteur Ueh

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions

Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagelement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'indice d'implantation par rapport à l'alignement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

Zone UI

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions

Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'indice d'implantation par rapport à l'alignement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.

Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

Zone N et A

On veillera :

- A ce que les projets de transformation, d'extension ou de surélévation des bâtiments existants, les adjonctions de nouveaux éléments (de volumes, distributions, toitures et excroissances, façades, ouvertures, menuiseries, occultations, détails et modénatures diverses, clôtures...) empruntent des caractéristiques architecturales en harmonie avec le site environnant et la destination des constructions.
- A ce que, lors de la création de nouveaux bâtiments ou installations, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des constructions que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'environnement de la zone.
- Les clôtures sont interdites, sauf pour des motifs liés à l'exploitation des équipements et à condition que celles-ci soient limitées et traitées de manière simple et discrète en accompagnement des espaces et équipements publics autorisés (grilles, grillage...).

Mandres-les-Roses

Zone UC

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

L'entretien des constructions doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

Les toitures des bâtiments doivent conserver leurs formes, pentes, matériaux de couverture, détails, cheminées, ornements de toit, d'origine. Leur restauration doit être assurée avec le même matériau d'origine (ou de valeur équivalente) et la même mise en œuvre. Les finitions doivent être soignées.

Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, éléments décoratifs).

L'éclairage des combles doit prendre la forme de lucarnes ou fenêtres de toit. Les lucarnes doivent être identiques à celles déjà existantes sur l'édifice ou comparables aux modèles de l'époque pour ce style de construction. Ces lucarnes doivent avoir la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées ; elles ne doivent pas dépasser en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage droit inférieur. L'éclairage des combles peut être réalisé à l'aide de tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastés dans la couverture. Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être axées sur les travées de baies de façades.

Les façades des bâtiments doivent être conservées avec leurs matériaux d'origine. Il ne doit pas être appliqué d'enduit sur des matériaux qui, originellement d'étaient pas destinés à l'être. A l'inverse, l'aspect des enduits originels doit être conservé. La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moultres, persiennes, etc...) est impérative.

Les murs de clôture et portails anciens doivent suivre les mêmes règles que les murs de façade. Ils doivent être restaurés suivant les mêmes techniques traditionnelles, avec le même soin.

Les ouvertures doivent être maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, plus hautes que larges) et les menuiseries doivent être conservées, restaurées ou restituées par des châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage, à trois grands carreaux dans la hauteur.

Les volets, doivent être conservés ; ceux enlevés lors de ravalements antérieurs doivent être restitués. Ils doivent être en bois peints, pleins ou demi-pleins et demi persiennés à rez-de-chaussée, persiennés aux étages.

Les menuiseries. Les fenêtres doivent être peintes dans des tons clairs, les volets dans des tons clairs ou foncés, les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets, en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Les modifications de façade (de la composition, de l'aspect, du décor) qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice, de façon à répondre au style typologique.

Les clôtures

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites. Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Ils pourront également être reconstruits dans la limite d'une hauteur maximum de 2,20 mètres.

Dans tous les autres cas, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, et ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Dans le cas de grilles, seuls seront autorisés les barreaudages horizontaux ou verticaux, les fioritures étant interdites.

Les clôtures de type « claustra » sont interdites.

Cas particuliers

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures

Les superstructures doivent être en pentes comprise entre 35° et 50°, et respecter les lignes générales de pentes et façades ainsi que la coloration des toitures et des édifices voisins pour en assurer autant que possible la continuité.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles, les gaines de fumée et ventilation doivent être regroupées dans des souches à forte section.

Cas particuliers

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UH

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Les sous-sols sont interdits dans le secteur délimité sur le document graphique.

Toitures

Les toitures doivent être à pente avec un degré de pente compris entre 35 et 45°.

Toutefois :

- il n'est pas fixé de degré de pente pour les extensions et les constructions annexes : abris de jardin, ...
- d'autres dispositifs de toiture, y compris les toitures terrasses végétalisées sont autorisés s'ils sont justifiés par le choix d'une architecture bioclimatique. Ces toitures terrasses sont autorisées sur une surface maximale limitée à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

La largeur des chiens assis ou des lucarnes ne devra pas excéder le ¼ du linéaire de la toiture sur laquelle ils sont situés.

Les couvertures des constructions principales pourront être réalisées en tuiles, en zinc ou en ardoises. Les couvertures en tôles ondulées, en papier goudronné, en « shingle », et en fibrociment sont interdites.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public, si possible.

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractère historique ou d'intérêt local ces panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural de ce bâti et en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation sur un bâtiment voisin, ou au sol sera privilégiée.

Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place. La structure compartimentée des vérandas se prête aisément à l'intégration de ces panneaux.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (ouvertures créant des vues, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

Murs

Enduits, revêtements

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings etc.) est interdit.

Isolation par l'extérieur

Une distinction est faite entre les bâtiments existants anciens ou récents et de qualité et les constructions plus ordinaires : Il est essentiel de préserver les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de portes et de fenêtres, chainages d'angle...) qui participent à l'ordonnement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres

Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Pour les terrains ayant une façade sur rue de plus de 15 mètres, il pourra être autorisé, pour les portails, des auvents ou des pergolas et ce dans la limite d'une hauteur de 2.60 mètres.

Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures de type « claustra » en bordure de voie sont interdites.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils seront entourés d'une haie arbustive.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Zone UE

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper les toitures sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place. La structure compartimentée des vérandas se prête aisément à l'intégration de ces panneaux.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (ouvertures créant des vues, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

Zone UI

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings etc.) est interdit.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper les toitures sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (ouvertures créant des vues, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

Clôtures

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres et devront être constituées par un grillage à mailles rigides installées sur des poteaux métalliques et de couleur verte ; une semelle d'une hauteur maximum de 0,30 mètre pourra être admise et les coffrets "électricité et gaz" ainsi que les boîtes aux lettres pourront être encastrées dans des éléments de maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,10 mètre.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Zone AU

Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Zone A

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

Clôture

Les clôtures, bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, pilier exclus. Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les clôtures devront permettre la libre circulation des animaux et présenter les caractéristiques suivantes :

- posées 30 cm au-dessus du sol
- une hauteur limitée à 1,20 m maximum

En dehors de la disposition qui vise à permettre la libre circulation des animaux, les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Marolles-en-Brie

Zone UC

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur concerné ;

Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément.

L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire ;

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées ;

Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs ;

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur ;

Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;

Est interdit l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc...) ;

Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;

Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction.

De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction) ;

Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en matériaux d'aspect bois ou en métal de couleur bois ;

Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

Toitures

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites ;

Les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, la pente doivent être comprises entre 26° et 45°, les matériaux utilisés dans la commune avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France étant la tuile plate traditionnelle (60 à 80 au m²) ou l'ardoise naturelle (gris bleuté type ardoise d'Angers), il convient de garder le même aspect dans un souci d'harmonie architecturale ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage ;

Les toitures-terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolés.

Dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale ;

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux d'aspect translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux d'aspect bois ou les plaques d'apparence "tuiles ou ardoises" ;

En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise, les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural ;

Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;

Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue.

Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 m sur 1,34 m.

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains

A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les murs anciens en pierre devront être conservés.

En cas de rénovation ou de déplacement suite à un élargissement ou à un percement pour accès, ils devront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente.

Les clôtures bordant les voies :

Elles pourront être constituées par des murs bahuts ne comportant pas de partie pleine sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Le mur ainsi réalisé devra être surmonté d'un barreaudage vertical, non occultant. Les couleurs vives seront prosrites (la hauteur de 0,90 mètre peut être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres.

Les murs pleins sont admis dans limite d'une hauteur de 2 mètres, à condition qu'ils soient réalisés en pierres apparentes et dans le respect du caractère des murs du centre ancien.

Les portails et portillons d'accès :

Ils seront de forme simple et de couleur en harmonie avec le reste de la clôture sans excès de surcharges décoratives. La hauteur des portails sera limitée à 1,80 mètre.

Ils seront disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Les clôtures mitoyennes :

Ils délimitent les propriétés privées et séparent les jardins privés.

Elles se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou même en clôture barreaudée à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Antennes

Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue ;

Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Zone UH

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur concerné ;

Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément.

L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire ;

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées ;

Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs ;

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;

Est interdit l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc.) ;

Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;

Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction.

De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction) ;

Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en aspect bois ou métal de couleur bois ;

Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

Toitures

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites ;

Les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, la pente doit être comprise entre 26° et 45°. Les matériaux utilisés dans la commune avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France étant la tuile plate traditionnelle (60 à 80 au m²) ou l'ardoise naturelle (gris bleuté type ardoise d'Angers), il convient de garder le même aspect dans un souci d'harmonie architecturale ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage ;

Les toitures-terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolées.

Dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale ;

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux d'aspect translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux en aspect bois ou les plaques d'apparence « tuiles ou ardoises ».

En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural.

Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue. Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture. Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 m sur 1,34 m.

Clôtures

Les murs anciens :

Ils devront être conservés.

En cas de rénovation ou de déplacement suite à un élargissement, ils devront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à leur hauteur initiale.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être constituées par un grillage à mailles rigides vert foncé de 1,80 mètre de hauteur. L'ensemble ainsi constitué devra être doublé d'une haie végétale.

Toutefois, sauf sur l'avenue de la Belle Image, l'avenue des Bruyères, l'avenue des Uzelles, l'avenue des 40 Arpents et la partie sud de l'avenue de Grosbois (à partir de l'intersection entre l'avenue de Grosbois et l'avenue de la Belle Image), les clôtures pourront être constituées par des murs bahuts ne comportant pas de partie pleine sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Le mur ainsi constitué devra être surmonté d'un barreaudage vertical non occultant.

Les couleurs vives seront proscrites (la hauteur de 0,90 mètre peut être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).

La clôture ainsi constituée ne pourra pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre.

Sur la partie nord de l'avenue de Grosbois, les murs pleins seront autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres à condition qu'ils soient réalisés en pierres apparentes, et ce dans le respect du caractère et de la couleur des murs du centre ancien.

Les portails et portillons :

Ils seront discrets et réalisés en harmonie avec la clôture. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

Ils pourront être disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal (0,30 m x 0,30 m maximum) dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les clôtures mitoyennes :

Elles délimitent les propriétés privées et séparent les jardins privés.

Elles devront être réalisées en harmonie avec la clôture bordant la voie et ne devront pas dépasser la hauteur de 2 mètres.

Antennes

Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.

Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Zone UE

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur ;

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit ;

Les toitures devront s'intégrer dans l'environnement des constructions avoisinantes ;

Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;

Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en aspect bois ou en métal de couleur bois ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Zone UI

Dispositions générales applicables

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur concerné ;

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., est interdit.

Les couvertures apparentes, en aspect papier goudronné, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites ;

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 mètres ;

Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

L'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc.) est interdite ;

Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;

Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction ;

Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

Toitures

Les couvertures apparentes en aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise, les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural ;

Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;

Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue.

Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 m sur 1,34 m.

Clotures

Les clôtures bordant les voies :

Elles seront constituées par un grillage vert foncé de 1,80 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie végétale.

Les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement, ils pourront être disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal (0,30 m x 0,30 m maximum).

Les clôtures entre voisins :

Elles ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Elles pourront être constituées par un grillage vert foncé doublé d'une haie végétale.

Les clôtures bordant la RN19 seront constituées par un grillage vert foncé de 2,50 m de hauteur maximum.

Les portails permettront d'assurer la sécurité des entreprises.

Antennes

Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.

Les antennes paraboliques devront être invisibles de la rue et leur teinte devra s'intégrer à l'environnement immédiat.

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur. Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Zone N et A

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur ;

Les extensions mesurées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site ;

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit ;

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites ;

Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone.

Cependant la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Noiseau

Zone UC

Rappel

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux Paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les accès, en façade sur rue, aux surfaces de stationnement seront traités par des porches ou des portails ; les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

2. Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :

- La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage.
- Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies.
- Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.
- L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres) de la façade.
- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

3. Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture. Ces baies d'éclairiment des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

4. Traitement des clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Les murs anciens de qualité à l'alignement et repérés au document graphique de zonage devront être conservés comme éléments de patrimoine et restaurés. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

En l'absence de repérage au plan les clôtures pourront être réalisés par des murs ou par des clôtures avec soubassements maçonnés surmontés de grille. Dans ce cas elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails ainsi que pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture.

5. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

6. Intégration des panneaux solaires

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Zone UR

Rappel

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux Paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

2. Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une Construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :

- La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies.
- Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.
- La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc) de la façade.
- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité.

3. Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
- Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
- Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

4. Traitement des clôtures

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôture en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m maximum, être enduites et doublées éventuellement d'une haie vive.

5. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

Zone UH

Rappel

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux Paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, Briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des retraits d'au moins 1m tous les 8m linéaires et des variations d'ordonnement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...). En outre les façades sur rue ne pourront excéder une longueur de plus de 12m par construction.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations des maisons et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

2. Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture.

les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3. Traitement des clôtures

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie ou de panneaux pleins finition laquée. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.). Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

4. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et par le voisinage ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

Zone U1

Rappel

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux Paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Le traitement des façades devra comprendre un « aspect bois » sur au moins 50% de la surface des façades.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont recommandés.

2. Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une Construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir pour partie la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

3. Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

4. Traitement des clôtures

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive. Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie.

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- Par une haie végétale, adossée à un grillage à maille rectangulaire verticale, de couleur « vert wagon », posé sur potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Par un muret en briques ou un muret enduit, selon le traitement des façades des bâtiments, d'1/3 de la hauteur totale de la clôture, adossé ou doublé d'une haie végétale et surmonté d'un barreaudage verticale représentant 2/3 ajourée de la hauteur totale de la clôture.

A l'exception des cimetières, les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

5. Dispositions diverses

Sans objet.

Zone AU

Rappel

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux Paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Traitement des clôtures

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive. Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2,00 et ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de leur hauteur. Celles-ci seront composées :

- Soit par une haie végétale, adossée à un grillage à maille rectangulaire verticale, de couleur « vert wagon », posé sur potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Soit par un muret en briques ou un muret enduit, selon le traitement des façades des bâtiments, d'1/3 de la hauteur totale de la clôture, adossé ou doublé d'une haie végétale et surmonté d'un barreaudage vertical représentant 2/3 ajourée de la hauteur totale de la clôture.
- Les clôtures pour les cimetières devront respecter les dispositions prévues par le code des communes.

2. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

Zone N

Rappel

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux Paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment. L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées est recommandé.

2. Traitement des façades commerciales

Sans objet.

3. Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

4. Traitement des clôtures

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue pourront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations Techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

A l'exception des cimetières, les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

5. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

Zone A

Rappel

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux Paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

2. Traitement des façades commerciales

Sans objet.

3. Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

4. Traitement des clôtures

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive. Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

5. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

Ormesson-sur-Marne

Zone UC

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

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.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement technique et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels ayant l'aspect du plâtre, de la brique, de la pierre, de l'enduit à la chaux, de l'enduit minéral ou projeté, etc. pour les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Menuiseries

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

Clôtures

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

En bordure des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

En limite séparative

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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.

De façon générale, tous les édifices et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

Zone UR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

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.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement technique et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées à une activité doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels ayant l'aspect du plâtre, de la brique, de la pierre, de l'enduit à la chaux, de l'enduit minéral ou projeté, etc. pour les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Menuiseries

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

Clôtures

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

En bordure des voies :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

En limite séparative :

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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.

De façon générale, tous les édifices et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

Zone UH

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

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.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,

- de construction d'un équipement technique et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

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 l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels ayant l'aspect du plâtre, de la brique, de la pierre, de l'enduit à la chaux, de l'enduit minéral ou projeté, etc. pour les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Menuiseries

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

Clôtures

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

En bordure des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.),
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

En limite séparative

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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.

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.
- Les clôtures SNCF défensives jouant un rôle de protection contre les intrusions pour la sécurité des personnes et des circulations.

Zone UE

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

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.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement technique et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels ayant l'aspect du plâtre, de la brique, de la pierre, de l'enduit à la chaux, de l'enduit minéral ou projeté, etc. pour les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugle ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Menuiseries

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

Clôtures

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,

- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

En bordure des voies :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

En limite séparative :

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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.

De façon générale, tous les édifices et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

Zone UI

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

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.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement technique et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées à une activité doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels ayant l'aspect du plâtre, de la brique, de la pierre, de l'enduit à la chaux, de l'enduit minéral ou projeté, etc. pour les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Menuiseries

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

Clôtures

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

En bordure des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes, ainsi que pour des raisons de sécurité.

En limite séparative

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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.

De façon générale, tous les édifices et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

Zone N

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

L'aspect des constructions sera particulièrement soigné compte tenu du caractère sensible du site.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, l'inclinaison de la pente ne doit pas être supérieure à 45°.

En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures seront de ton naturel ; elles devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Les installations et aménagements destinés à mettre en valeur des espaces naturels (aires de jeux, de sport, constructions pour la faune et la flore, ...) devront s'intégrer dans le paysage environnant au niveau des formes, des couleurs et de l'aspect des matériaux.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Clôtures

En bordure des voies, sont prohibés :

- les murs plein toute hauteur,
- les clôtures dont les parties occultantes représentent plus de 50% de la surface,
- l'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus.

Afin de préserver et conforter les continuités écologiques, les clôtures nouvelles devront être ajourées.

Dans ce cadre, il est préconisé de constituer les clôtures de haies végétales composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille de 15 cm de côté minimum.

Sont également autorisées les grilles dites à la parisienne ou les barreaudages, installés ou non sur un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, doublé ou non d'une haie végétale entretenue.

En cas de réalisation de muret, il présentera une ou des ouvertures de 15 cm de côté minimum pour permettre le passage de la petite faune.

Toutefois, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire en bordure de voies.

En limite séparative, les clôtures pourront être de même nature que celles en bordure de rue ou simplement être constituées d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes ; ainsi, la couleur des clôtures sera uniforme.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum. La conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 m sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation et masquées par une haie végétale.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

Périgny-sur-Yerres

Zone UC

Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions nouvelles devront à l'intérieur des bâtiments intégrer des locaux de stockage des containers destinés à la collecte des ordures ménagères.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut-être refusé.

Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les immeubles avoisinants

Volume

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux immeubles voisins. Ainsi, les constructions doivent traduire le rythme parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines ; les réalisations importantes présentant un long linéaire de façade doivent, autant que possible, rappeler par des décrochements de toiture et des dispositions de façades, le rythme du parcellaire et des constructions traditionnelles (de l'ordre d'une dizaine de mètres).

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Toute nouvelle construction, confortation ou surélévation devra conserver le style et le rythme architectural du secteur.

Les ouvertures devront présenter une hauteur supérieure à la largeur et les pleins largement dominer les vides.

La notion de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doit l'emporter sur celle d'horizontalité, notamment en ce qui concerne les percements qui devront être de forme à dominante rectangulaire disposés verticalement.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de constructions existantes.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un habillage, tels que parpaings, briques creuses et agglomérés, est interdit. Sont interdits tous matériaux d'imitation, tels que fausses briques, faux pans de bois, ...

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs en pierre seront traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parements très dégradés et irréparables.

Les enduits seront de teinte naturelle dans les tons ocrés, à l'exclusion des teintes vives ou criardes et du blanc pur. Ils seront exécutés en mortier de chaux et sable, avec incorporation éventuelle de tuileau et colorés dans la gamme des ocres. Le parement sera gratté à la truelle.

Les joints de la pierre de taille seront exécutés "à plat", en mortier de chaux, colorés suivant la teinte de la pierre.

Aucun badigeon, ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.

Dans le cas des murs en pans de bois, les pièces de charpente seront rendues apparentes et traitées avec des produits conservant leur aspect naturel (huile de lin, produits fongicides et insecticides). Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits. Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10 m², la construction sera de type traditionnel (les planches, panneaux de bois, tôles de bardage seront interdits).

Les fermetures

Les volets seront peints et en bois à deux battants.

Les menuiseries en matériau de synthèse, type PVC, sont autorisées sous réserves d'utiliser des profils minces identiques aux menuiseries bois et teintées dans la masse, cependant elles sont interdites sur les façades de l'espace protégé place Général de Gaulle.

Coloration – décor

Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie. Seront proscrites les couleurs : rouge vif et rose, orange, jaune vif, vert acide et vif, bleu intense, violet et mauve.

Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs : ils devront être obligatoirement teintés de couleur claire.

Toitures

Les toitures doivent être en règle générale à forte pente (entre 40° et 60°). Cette disposition ne s'applique pas aux appendices, tels que vérandas, appentis, garages accolés, extensions mineures, ainsi que pour les annexes séparées.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles plates en terre cuite (65 au m² minimum) ou en ardoise, à l'exclusion de tout matériau vieilli artificiellement.

Des dispositions différentes pourront être tolérées en cas de travaux légers sur des toitures existantes sous réserve d'harmonisation avec les toitures environnantes.

Les ouvertures dans les combles seront constituées par des lucarnes (les lucarnes de grande dimension ou à la hollandaise sont interdites).

Les châssis de toit de moins de 0,80 m de largeur pourront être tolérés (à l'exclusion des versants de toitures donnant sur l'espace public protégé de la Place du général de Gaulle) à la condition qu'ils s'intègrent dans la composition architecturale de l'ensemble : situés dans le même plan que la toiture, alignés sur un seul rang et de mêmes dimensions, et axés par rapport aux baies de façade.

Pour les annexes séparées (ou à usage professionnel tels qu'ateliers, hangars) :

- utiliser tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
- est interdit le feutre bitumé, et les bardeaux d'asphalte.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades sur rue, elles devront être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics.

Commerces

Les commerces devront observer les prescriptions suivantes :

- l'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire ; le regroupement de plusieurs locaux contigus où l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant, la modénature de la devanture devra correspondre au rythme du soubassement maçonné.
- l'agencement de la devanture devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs correspondra, pour le rez-de-chaussée, à celui des éléments porteurs des étages supérieurs;
- les percements anciens seront, dans la mesure du possible, restitués ;
- les devantures seront établies à l'intérieur des baies en libérant les tableaux destinés à être visibles.

L'aménagement d'une devanture comportera la restauration des piédroits et des linteaux. Aucune vitrine, fixe ou mobile, aucun panneau ou objet quelconque ne pourra être apposé sur les trumeaux ou l'encadrement des devantures.

- les devantures en applique pourront être autorisées si les immeubles ne comportent pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser le niveau du plancher au 1er étage et ne comporteront ni coffrage saillant, ni auvent ;
- les différents systèmes d'occultation ou de clôture des boutiques seront totalement dissimulés en position d'ouverture.

Des tentes ou bannes mobiles motivées pourront être autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être dissimulées en position de fermeture, de respecter les règles de coloration énoncées plus haut et de ne porter aucune publicité.

La composition et la teinte des inscriptions et enseignes seront en harmonie avec la structure de la devanture et avec le paysage environnant.

Les caissons lumineux, lettres et symboles en tubes fluorescents ou clignotants sont interdits.

Clôtures

Les murs de clôture en pierre ne devront pas être supprimés. Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Les clôtures nouvelles devront être constituées, par des murs pleins sur une hauteur minimum de 1,80 m. surmontés d'un chaperon en tuiles plates ou en maçonnerie de béton enduit, ou par des murs bahuts dont la partie maçonnée (piliers exclus) ne devra pas excéder 0,80 m., surmontée par des éléments à claire voie en bois peint ou par une grille métallique à barreaudage vertical simple peinte dans une teinte foncée. En aucun cas ces éléments ne devront être occultés par des dispositifs opaques ou translucides. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Les portails seront non coulissants et devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.

Les portes de garages basculantes sont proscrites ainsi que les vantaux en PVC.

Les différents coffrets de raccordements aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

Les plaques préfabriquées en béton, les plaques de Fibrociment, les briques creuses ou parpaings non enduits, la tôle ondulée et les matériaux de synthèse PVC sont interdits.

Les annexes devront être intégrées au style de l'habitation : les murs, les couvertures devront être en matériaux identiques.

Le guide de prescriptions architecturales en annexe, donne des exemples d'erreurs à éviter et des conseils pour respecter l'ensemble des règles. Il précise les conditions de restauration et de restitution architecturale prévues par le présent article, suivant le type de construction et de style de chaque immeuble et les éléments constitutifs de qualité à maintenir impérativement.

Zone UM

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc... est interdit.

Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Les clôtures bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

Zone UH

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut-être refusé.

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.

Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements devront intégrer les locaux de stockage des containers à l'intérieur des propriétés.

Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures bordant les voies seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive.

Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50m x 0,50m exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Une clôture protégée détruite pour la mise en place d'un dispositif d'intérêt général doit être reconstruite à l'identique en partie ou en totalité avec les mêmes moellons et selon les règles de l'art.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et les murs pleins sont interdits.

Pour l'ensemble des clôtures, les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

En bordure de la Zone Naturelle (N) les clôtures seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Zone UE

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50m X 0,50m exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et seront constituées par un grillage rigide doublé d'une haie végétale.

Zone UI

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc... est interdit.

Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Les clôtures bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

Zone N

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut-être refusé.

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements devront intégrer les locaux de stockage des containers à l'intérieur des propriétés.

Zone A

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

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les diverses constructions et notamment les bâtiments agricoles devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement et le paysage.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc..., est interdit.

Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Les clôtures bordant les voies publiques ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises

Les clôtures seront obligatoirement végétales et éventuellement doublées d'un grillage torsadé ou d'un double lissage ne pouvant excéder 2,00 m. Cependant pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

Santeny

Zone UC

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoises, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau doit être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles.

Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

Pour les toitures situées en site inscrit, il est préconisé l'emploi de tuiles plates petits moules.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits.

Les lucarnes doivent en outre être plus hautes que larges, et leur largeur maximale ne peut excéder 1,40 mètre.

Les châssis de toit doivent être plats, intégrés dans le même plan que celui de la toiture, et être implantés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc...) est interdit.

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels (cf. plan de zonage), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les clôtures en bordure de voies

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil). Dans ce cas, la partie surmontée doit obligatoirement être ajourée à hauteur d'au moins 25%

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures doivent être composés d'éléments végétaux. Les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures existantes composées de pierres apparentes (moellons calcaires, meulières...) devront être maintenues ou, si reconstruction nécessaire, reconstruites à l'identique.

Les clôtures en limite séparative

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrent les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées précédemment peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans le cas de vérandas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être imposées.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lasure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

Zone UM et UI

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural afin de s'insérer au mieux dans l'espace urbain.

Toiture

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et aux bâtiments voisins, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être constituées de grillages métalliques plastifiés verts, doublés ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrent les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées précédemment peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

Zone UH

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les interventions sur les toitures doivent respecter les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, matériaux apparents, enduits, peintures) ne peuvent être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

La démolition d'annexes peut être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).

La construction d'annexes peut être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

Pour les autres constructions :

1. Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les châssis de toit doivent être plats, et intégrés dans le même plan que celui de la toiture, et être implantés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Les châssis de toit sont interdits sur le versant des toitures des maisons bordant l'avenue du Général Leclerc.

Lorsque la construction comporte une toiture à versants, les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles couleur « terre cuite ». En cas de réfection, le matériau d'origine est conservé.

Pour tout matériau de toiture utilisé, une densité d'au moins 22 éléments au mètre carré est à respecter.

2. Façades - Parements extérieurs – Percements

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc...) est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Dans le secteur d'inondation repéré au document graphique, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les clôtures en bordure de voies :

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).
- Soit d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublé de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du PLUi, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

Les portails et portillons sont de conception simple et constitués de panneaux pleins ou à claire-voie, en bois, en PVC ou en aluminium laqué. Les teintes sont harmonisées avec celles des menuiseries extérieures (les bois vernis, traités au lasure, ne sont pas autorisés).

Les clôtures en limite séparative :

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative,
- Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

4. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5. Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

Zone UE

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

Façades - Parements extérieurs – Percements

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

La limite de l'alignement est marquée soit par une absence de clôture, soit par une clôture constituée d'une haie, implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), composée d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, soit par un grillage plastifié vert.

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres, éléments de portails non compris.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

Zone N

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), et doublées ou non de grillage discret métalliques plastifiés verts pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum)

Les haies végétales sont d'essences diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

Zone A

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantée à l'alignement des voies doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, implantés à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), et doublées ou non de grillage discret métalliques plastifiés verts pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Sucy-en-Brie

Zone UC

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Les saillies :

Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

A. Les bâtiments

Les dispositions applicables aux constructions neuves et extensions de bâtiments existants

Les constructions nouvelles doivent avoir un aspect relationnel avec l'environnement (volume du bâtiment, ligne des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité du programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...).

La mise en œuvre de toitures végétalisées et/ou l'installation de production d'énergies renouvelables intégrées de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de formes ou dimensions, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leur proportion d'origine.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Les couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Les toitures en pente doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons assimilées à l'aspect de type maison de ville traditionnelle, la tuile plate sera privilégiée.

Les clôtures en limite séparative,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 m. La clôture est constituée :

- soit de murs d'aspect moellonné de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie végétale

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. Sont déconseillés, les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments), Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

B - Les ouvrages techniques apparents*Les câbles et distributions diverses*

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les édifices techniques

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants. Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par un écran de verdure.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.

En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés à la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois, pour les immeubles protégés portés au plan, l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leurs dimensions ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquelles ils s'inscrivent.

Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

Les éoliennes de toiture

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Dans tous les cas elle devra être invisible depuis l'espace public.

Zone UM

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Les saillies :

Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Règlement

Dispositions particulières applicables à la construction neuve

Les projets devront tenir compte des édifices existants.

Le respect des caractéristiques dominantes sur la rue ou l'espace public sur lequel s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...).

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps. Son extension doit être en harmonie avec le bâtiment existant.

La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont préconisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Toitures- couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tel tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) et non visible depuis l'espace public.

Les installations techniques extérieures tels que capteurs solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'enveloppe architecturale de la construction.

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de formes ou dimensions, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres, ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques : les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les matériaux en façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...).

Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

Dispositions applicables aux devantures commerciales

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Hauteur pour les murets
- Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- Présence de végétaux diversifiés
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.
- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

Une attention particulière doit être portée sur le traitement des façades donnant sur les emprises SNCF et voies RER. Il pourra néanmoins être dérogé à ces règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone UR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Les saillies :

Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Règlement

Toitures- couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) et non visible depuis l'espace public.

Les installations techniques extérieures tels que capteurs solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'enveloppe architecturale de la construction.

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres, ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques : les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les matériaux en façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...).

Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.

Dispositions applicables aux devantures commerciales

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Hauteur pour les murets
- Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- Présence de végétaux diversifiés
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

Zone UH

Rappel de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Les saillies :

Au-dessus de 2.50 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

A- Les bâtiments

Dispositions applicables aux constructions neuves et extensions de bâtiments existants

Les constructions nouvelles doivent avoir un aspect relationnel avec l'environnement (volumes du bâtiment, lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et les dimensions, les proportions et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places. Les fenêtres devront être plus hautes que larges.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...).

La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de formes ou de dimensions, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Les couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Les toitures en pentes doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons assimilées à l'aspect de type maisons de ville traditionnelles, la tuile plate sera privilégiée. L'ardoise naturelle pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en ardoise. La tuile mécanique (dite tuile de Marseille) pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.

La création de toitures mansardées est déconseillée en limite séparative et dans un volume de type R + 1.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) et non visibles depuis l'espace public.

L'application du Grenelle 2 de l'Environnement : les ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012): il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.

Capteurs solaires thermiques par panneaux, Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires.

Bâti existant

Les installations en ajout sont interdites en façades et toitures dans les espaces libres visibles de l'espace public.

L'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti neuf

Les capteurs solaires thermiques doivent être intégrés au projet architectural.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation d'une membrane photovoltaïque au sol de terrasse est admise.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.

On privilégiera la pose des panneaux sur les bâtiments annexes.

Les panneaux solaires doivent avoir une teinte la plus proche possible du coloris de la toiture, et être mates et non réfléchissants.

Le cadre des panneaux solaires doit être de teinte sombre ou divers gris, mate et non réfléchissant.

Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés.

Bâti existant

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public, sauf au-dessus de la cote de 4,50 m et dans la limite d'un débord de 0,80m

Bâti neuf

La façade s’inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l’alignement ou au recul imposé par rapport à l’alignement.

Doublage extérieur des façades et toitures.

Bâti existant

Le doublage des façades et toitures doit se présenter comme la réalisation d’un projet architectural d’ensemble.

Le doublage des façades et toitures ne doit pas avancer sur l’espace public de plus de 10cm en rez-de-chaussée, et de 30cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l’espace public au droit de la façade.

Bâti neuf

La façade s’inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l’alignement ou au recul imposé par rapport à l’alignement.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Bâti existant

En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l’ensemble de la façade ou la partie de façade dont l’aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s’inscrivent dans un projet architectural d’ensemble.

Ces prescriptions ne s’appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d’ateliers et aux constructions d’intérêt général dont l’architecture présente un caractère atypique.

Les éoliennes de toitures ou sur mat

Leur installation est interdite.

Les citernes

Les citernes en destinées à recueillir l’eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l’espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l’aspect de la construction principale.

Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l’espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l’espace libre entre la façade sur rue et l’alignement, lorsqu’il existe.

B - Les devantures commerciales

D’une manière générale, l’implantation ou la restauration d’une unité commerciale doit respecter la composition d’ensemble de l’immeuble ou groupe d’immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d’immeubles entre eux.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

La devanture d’un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l’emprise du niveau rez-de-chaussée d’un immeuble.

En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

C - Les clôtures

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte.

La clôture est constituée :

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille. Dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée. Toutefois la fermeture par tôles d'acier peintes festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Homogénéité des matériaux et des couleurs et présence de végétaux diversifiés.

En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Le barreaudage sera vertical et ajouré en respectant un rapport minimal de 1 pour 1 (l'espace entre chaque barreau sera, au minimum, équivalent à la largeur d'un barreau). La notion de verticalité du barreaudage s'applique également aux portails et portillons.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture et, dans la mesure du possible, être refermés par un volet en bois peint.

Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Dans les programmes d'habitat groupé et lotissements existants, les nouvelles clôtures devront s'apparenter aux clôtures d'origine afin de maintenir une harmonie, tant en terme d'aspect que de hauteur.

Sont déconseillés les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation d'aspect P.V.C., ou d'aspect aluminium ou acier galvanisé apparent.

Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 m. La clôture est constituée :

- soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie végétale.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Sont déconseillés les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :

- Pour des motifs de sécurité.
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement.
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes.
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments).
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

D - Les ouvrages techniques apparents

Les câbles et distributions diverses

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les édifices techniques

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants. Une installation isolée peut être refusée si cette dernière peut être intégrée ou accolée à une construction.

Les antennes paraboliques,

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Zone UE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement des façades le long des axes structurants confortant la vocation économique du lieu et l'entrée de ville.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Dispositions applicables aux constructions

Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement harmonieux et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les auvents sont autorisés dans la mesure où ils ne gênent en rien la circulation des véhicules.

Les édicules en toiture ou terrasses, les souches, les cheminées et tous éléments saillants devront être étudiés avec un soin particulier afin de satisfaire à l'aspect général du bâtiment et à ne pas nuire à l'harmonie et l'aspect général de la zone.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés et non visibles depuis l'espace public. 3° - Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Des clôtures transparentes (type « grilles ») sont à privilégier le long des axes structurants de la ville et des murs peuvent être autorisés le long des voies de desserte ou de service.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Dispositions applicables aux aires de stationnement et zones de stockage

Lorsque la configuration du terrain le permet, il est recommandé d'implanter les aires de stationnement sur le côté des bâtiments et les aires de stockage à l'arrière.

Il est recommandé de masquer au maximum les aires de stationnement et de stockage par des rideaux de végétation.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Il pourra être dérogé à ces règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone UJ

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement des façades le long des axes structurants confortant la vocation économique du lieu et l'entrée de ville.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Dispositions applicables aux constructions

Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement harmonieux et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les auvents sont autorisés dans la mesure où ils ne gênent en rien la circulation des véhicules.

Les édicules en toiture ou terrasses, les souches, les cheminées et tous éléments saillants devront être étudiés avec un soin particulier afin de satisfaire à l'aspect général du bâtiment et à ne pas nuire à l'harmonie et l'aspect général de la zone.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés et non visibles depuis l'espace public. 3° - Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Des clôtures transparentes (type « grilles ») sont à privilégier le long des axes structurants de la ville et des murs peuvent être autorisés le long des voies de desserte ou de service.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

Dispositions applicables aux aires de stationnement et zones de stockage

Lorsque la configuration du terrain le permet, il est recommandé d'implanter les aires de stationnement sur le côté des bâtiments et les aires de stockage à l'arrière.

Il est recommandé de masquer au maximum les aires de stationnement et de stockage par des rideaux de végétation.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Il pourra être dérogé à ces règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone N

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Dispositions particulières applicables à la construction neuve et au patrimoine existant

Les projets devront tenir compte des édifices existants.

La mise en œuvre de toitures végétalisées et/ou l'installation de production d'énergie renouvelable intégrée de façon harmonieuse à l'opération, sont préconisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

Toitures- couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) et non visibles depuis l'espace public.

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres, ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques : les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les matériaux en façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...).

Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Hauteur pour les murets
- Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- Présence de végétaux diversifiés

En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

Villecresnes

Zone UC

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Le projet devra s'intégrer dans le caractère architectural de la zone du cœur historique Briard de Villecresnes.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une harmonie architecturale suffisante, avoir entre eux une suffisante harmonie d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur, etc.) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façade aveugle) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, shingle, tôle ou plastique ondulé, sont interdits

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment, « shingle », sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Aspects généraux

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,

- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits ;
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides,
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, etc. doublant la clôture sont interdites ;
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone UM et UI

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, « shingle », tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment, sont interdites.

Aspects généraux

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone UR

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Aspects généraux

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone UH

En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant et aux paysages naturels et urbains.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement.

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur, etc.) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pignons

Les murs pignons orientés vers les limites séparatives latérales ne pourront comporter que des châssis de fenêtre fixes d'une hauteur maximale de 75 centimètres et d'une largeur maximale de 60 centimètres dont le verre sera dépoli.

Les châssis situés sur le même niveau devront être séparés en tout point d'au moins 3 mètres.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, les imitations d'ardoises, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants. On posera des tuiles, au moins 22 par mètre carré, plutôt que des ardoises.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, shingle, fibrociment sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Les toitures-terrasses devront être végétalisées avec une épaisseur de terre végétale de 0,40 mètre minimum et 0,60 mètre minimum si les plantations envisagées demandent un apport de terre supérieur pour le bâtiment principal d'habitation et ne devront pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. (sauf modification

ou réfection de bâtiments existants, vérandas, bâtiments annexes et garages etc. où les toitures terrasses non végétalisées et les verrières sont autorisées.)

La pente de toiture ne devra pas être inférieure à un angle de 30°.

Aspects généraux

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, les fenêtres et les balcons.

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 m de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 m.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux. Les clôtures pleines sont interdites.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent

Zone UE

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Aspects généraux

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes ;
- maintenir les lucarnes existantes (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, etc., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 m de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 m.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone AUvi1

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pignons

Les murs pignons orientés vers les limites séparatives latérales ne pourront comporter que des châssis de fenêtre fixes d'une hauteur maximale de 75 centimètres et d'une largeur maximale de 60 centimètres dont le verre sera dépoli.

Les châssis situés sur le même niveau devront être séparés en tout point d'au moins 3 mètres.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants. On posera des tuiles, au moins 22 par mètre carré, plutôt que des ardoises.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, shingle, fibrociment sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Les toitures-terrasses pour le bâtiment principal d'habitation (sauf vérandas, bâtiments annexes et garages etc.), ne devront pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture.

Cependant ces types de toitures, ainsi que les toitures végétales, pourront être autorisés pour des motifs d'intégration architecturale ou en cas de modification ou réfection de bâtiments existants maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes.

Maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 m de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 m.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

La pente de toiture ne devra pas être inférieure à un angle de 30°.

Aspects généraux

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, les fenêtres et les balcons.

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,

- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 m de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 m.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone N

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les extensions limitées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc., est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Les couvertures apparentes en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone. Cependant la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé ou bien dans le cas de mur de soutènement.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les équipements techniques de type pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux. Les clôtures pleines sont interdites.

Zone A

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

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc., est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures en limite séparative doivent être composées d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale respectant les dispositions ci-après.

De plus, des percées visuelles vers l'allée Royale doivent être conservées conformément à l'OAP. Enfin, un traitement qualitatif de la lisière avec la forêt doit être recherché conformément à l'OAP.

Tous secteurs :

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles..., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.