



Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

Pièce 3

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U.,

En date du 15 juillet 2010

Le Maire



Xavier DUGOIN

TITRE II

CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

2 sous-zonages

- UEa en bande ou en blocs,
- UEb en maisons individuelles

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

La zone UE (UEa et UEb) couvre les zones d'habitation de l'opération d'aménagement d'ensemble, désignée « ZAC de la Ferme de la Verville ».

La zone UEa est insérée dans l'AFUL « La Colline de Verville ».

La zone UEb comprend les maisons individuelles de l'AFUL « La Colline de Verville » ainsi que l'ensemble des AFUL « les Bouvreuils », « les Cailles », « les Lys », « les Myosotis », « les Myrtilles », « les Pâquerettes » et « les Lauriers ».

Sur l'ensemble de la Zone UE, il n'est prévu aucune extension des superficies SHON existantes en dehors des deux cas : Véranda et combles aménagés en zone UEb, et combles aménagés en zone UEa. La construction de terrasses, (qui augmente la superficie SHOB et modifie le Coefficient d'Emprise au Sol (CES)) est autorisée.

Il suit que les constructions ne peuvent être l'objet que de reconstruction après sinistre ou de réaménagements intérieurs, dans les volumes existants et dans le respect de l'harmonie initiale des façades.

C'est pourquoi le présent Règlement de la zone UE du PLU ne prévoit pas, notamment, de hauteur et de COS autorisés pour les constructions.

Il existe des règlements propres à chaque AFUL.

ZONE UEb – MAISONS INDIVIDUELLES

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

ARTICLE UEb. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les nouvelles constructions d'habitat et d'annexes en dehors des vérandas, des terrasses, des abris de jardin et de l'aménagement des combles,
- les nouvelles constructions d'activités économiques,
- l'accroissement extérieur en volume, en plan ou en hauteur de l'existant,
- les dépôts et les établissements artisanaux ou industriels,
- les installations et dépôts prévus aux alinéas a) et c) de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme relatif aux Installations et Travaux Divers,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- la modification de l'implantation du bâtiment existant.
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à vocation agricoles, forestières.

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

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

- les vérandas et l'aménagement de combles dans le cadre des spécifications indiquées dans l'ARTICLE UEb 11 du présent Règlement;
- les terrasses au niveau du sol,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel,
- les activités libérales, à condition :
 - que la superficie consacrée à ces activités ne dépasse pas la moitié de celle de l'habitation concernée,
 - que ces activités ne génèrent pas de nuisance au voisinage.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEb. 3 – Accès à la voirie

Les accès initiaux à la voirie ne seront pas modifiés

ARTICLE UEb. 4 – Desserte par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel

Conditions générales de desserte :

Toutes les constructions sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et éventuellement de collecte des eaux pluviales.

I. Réseau d'eau potable :

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

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation des eaux usées même traitées dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

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

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

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

ARTICLE UEb. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

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

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

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

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

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

Non réglementée.

ARTICLE UEb. 9 – Coefficient d'Emprise au sol (CES)

Le CES des constructions ne doit pas dépasser 45% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UEb. 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

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

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

1) Façades :

Les murs extérieurs doivent être couverts d'une peinture choisie parmi les couleurs définies à **L'ANNEXE 1** du présent document. Les briques de parement et les clins métalliques doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Les clins doivent être peints en blanc.

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

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

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

2) Toitures :

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

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

Les **conduits de cheminée** existants ou à créer doivent avoir une couleur identique à celle du ravalement de la maison. Tout nouveau conduit devra être placé à moins de 2 m du faîtage. En cas de travaux, doit être conservé le dallot supportant quatre briques verticales sur lesquelles est placée une dalle en béton.

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

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

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

3) Clôtures

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

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

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

Dans le cas où la parcelle est en bordure du domaine public, l'implantation des haies devra respecter un retrait minimal de 50 cm par rapport à la limite du domaine public.

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

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

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

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

4) Panneaux solaires :

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

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

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

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

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

5.1. Portes de garage des maisons type ORVILLE :

Il est recommandé que les portes soient identiques.

5.2. Portes de garage :

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

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

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

5.3. Fenêtres et portes-fenêtres :

Les fenêtres et portes-fenêtres peuvent être remplacées, mais en gardant un aspect et une taille identiques à l'original et être de couleur blanche. Le matériau peut être du bois, du PVC ou de l'aluminium. Le vitrage doit être sans effet miroir.

5.4. Volets :

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

Ils peuvent être remplacés, mais avec un aspect identique (lames, taille et couleur). Le matériau peut être du bois, du PVC ou de l'aluminium.

Les volets seront d'une couleur choisie parmi celles définies dans l'**ANNEXE 1** du présent document.

La couleur des ferrures doit être identique à celles des volets pour la partie sur le volet, et de couleur blanche pour la partie du tableau métallique.

Les volets roulants blancs sont tolérés à condition que le coffre ne soit pas en saillie, afin de permettre une fermeture normale des volets battants, qui ne doivent pas être déposés.

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

Les couleurs des portes d'entrée et des volets seront différentes et choisies parmi les couleurs définies dans l'**ANNEXE 1** du présent document

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

6) Constructions annexes :

Ne sont pas autorisés :

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

6.1. Abri de jardin :

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

6.2. Véranda

- Modalités d'implantation :
 - implantation autorisée en façade arrière des maisons, non visibles de la voie desservant la façade principale,
 - prise en compte de l'unité de voisinage notamment en matière d'esthétique,
 - prise en compte des servitudes associées de passage de tous les réseaux souterrains,
 - respect des toitures existantes et de l'harmonie des couleurs des murs et des volets.
- Caractéristiques :
 - hauteur : 2,50 m à l'égout du toit et 3m au faîtage,

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

Règles architecturales :

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

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

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

Elle sera construite :

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

Elle doit être composée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Piscines :

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

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

Elles doivent être conformes aux règles d'urbanisme :

- distance minimale par rapport à la limite séparative : 3 m,
- hauteur maximale de la margelle : 0,60 m.

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

6.4. Sont autorisés sous conditions :

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

ARTICLE UEb.12 – Stationnement

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

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

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

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

La couverture partielle de la descente des garages en sous-sol existants est autorisée. Le garde corps devra être du type de celui des maisons Barbizon ou Aubin.

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

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

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

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

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

ANNEXE 1
COULEURS AUTORISÉES POUR LES PORTES D'ENTRÉE ET VOLETS

1 PORTES D'ENTRÉE ET VOLETS

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

2 RAVALEMENT

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

ANNEXE 2 ESPACES VERTS ET ESPACES NON CONSTRUITS

La majorité des espaces verts associés aux ensembles d'habitations de la ZAC sont classés EVIP ou EBC. Toute surface non construite lors de la mise en application du PLU sera conservée en zone non ædificandi sauf cas prévu dans les dispositions particulières. La liste de ces espaces verts est donnée ci-dessous.

La première colonne donne la référence cadastrale
La seconde indique la référence reprise dans les règlements de chaque AFUL

Boulevards		Calle		Moyens	
AB16	EV1151	AK84	EV1666	AE400	EV1652
AB66	EV1152	AK85	EV1667	AE419	EV1655
AB95	EV1153	AK86	EV1668	AE428	EV1654
AB160	EV1154	AK87	EV1669	AE482	EV1656
AB164	EV1155	AK88	EV1670	AE485	EV1657
AB168	EV1156	AK89	EV1671	AE506	EV1658
AC141	EV1157	AK129	EV1672	AE548	EV1653
AC142	EV1158			AI122	EV1648
AC206	EV1159			AI453	EV1651
AC217	EV1160			AI446	EV1650
Village		Lys		Moyens	
AC1	EV451	AM1	EV618	AI487	EV1649
AC54	EV455	AM38	EV619	AH38	EV1677
AC67	EV456	AM64	EV620	AH39	EV1676
AE2	EV458	AM65	EV621	AH71	EV1678
AE84	EV460	AM78	EV622	AH121	EV1673
AE85		AM119	EV623	AH122	EV1674
AE475	EV461			AH123	EV1675
AE216	EV465			AH125	EV1680
AE339	EV471			AH126	EV1681
AE398	EV473			AH163	EV1683
AE532	EV467			AH208	EV1679
		Mytilles		Moyens	
		AK83	EV1665	AH231	EV1684
		AL173	EV1659	AH260	EV1682
		AL174	EV1660		
		AL175	EV1661		
		AL176	EV1662		
		AL177	EV1663		
		AL178	EV1664		
		Pacifieries		Commune	
		AI52	EV1643	AE619	
		AI125	EV1645	AE620	EV3
		AI126	EV1646	AE621	EV2
		AI211	EV1644	AE622	EV1
		AI434	EV1647	AE623	
				AE624	
				AB5	