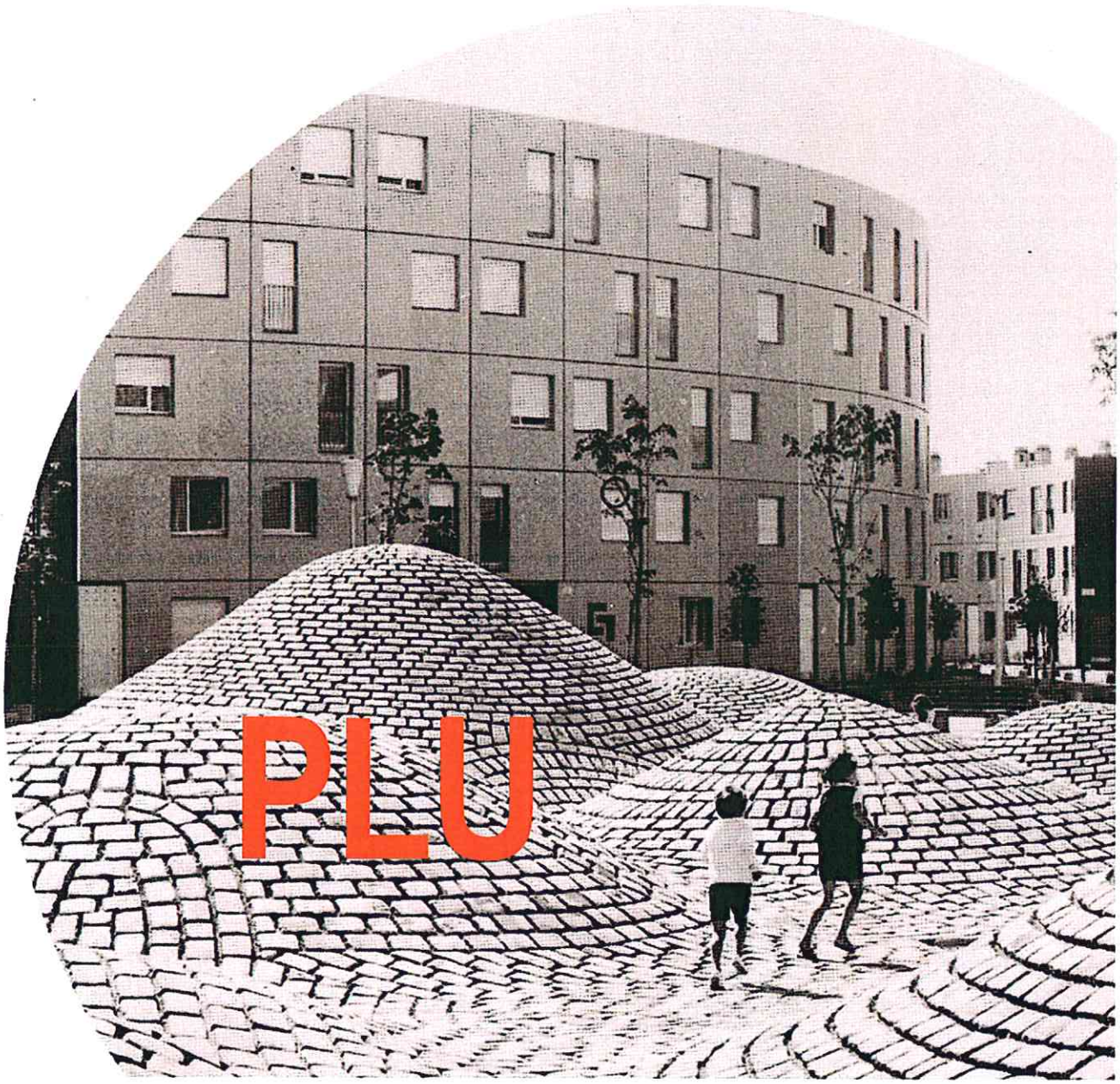
Réglement - Plan Local d'Urbanisme - Grigny

Projet de modification n° 2 du P.L.U – Extraits – Avril 2018



Article UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées à l'alignement.

Lorsque la façade de la construction n'occupe pas la totalité de la largeur de la parcelle sur rue, le front bâti doit être restitué par l'édification d'une clôture maçonnée.

Au-delà d'une bande de constructibilité de 20 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Dans le secteur UAa

Les constructions peuvent être implantées en retrait.

Article UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,

- à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au-delà d'une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, seule la construction des annexes est autorisée.

Elles peuvent s'implanter :
- soit en limites séparatives sur une longueur de façade de 10 m maximum,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 4 mètres.

Article UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le paysage urbain doit être respecté.

Les constructions aux volumes simples sont privilégiées par préférence aux constructions aux volumes complexes. Les toitures à deux pentes sont privilégiées.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même attention.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable sont ravalés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

Couleurs des enduits

- Les tons des enduits sont dans la gamme des beiges ou des gris. Le ton le plus clair admis est le ton pierre. Les enduits blancs sont interdits.

- Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

- Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.

- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, sont interdits.

Les ouvertures

Pour une bonne cohérence et intégration du paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir :

- rectangulaires,
- disposées verticalement, avec une hauteur supérieure à la largeur,
- les châssis des fenêtres doivent avoir trois grands carreaux dans la hauteur,
- sont à éviter :
    - o les fenêtres à petits carreaux,
    - o les volets à barre et écharpes saillantes,
    - o les volets en plastiques,
    - o les linteaux en bois apparents, sauf cas particulier des bâtiments annexes et des constructions existantes.

Menuiseries

Les menuiseries peintes doivent être privilégiées. Lorsque les menuiseries extérieures sont en PVC ou en métal, le ton blanc doit être privilégié.

Toitures

- Les couvertures doivent être en tuiles, de ton rouge flammé ou rouge bruni. Seules les ardoises de ton naturelle ou noires sont autorisées.
- Les châssis pour toit en pente sont de forme rectangulaire, le petit coté parallèle au faîtage

Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.
- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

Clôtures

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.
En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Article UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place
Longueur : 5m
Largeur : 2,40m minimum

Dégagement
Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :
- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
  3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
  6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe
Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Les eaux pluviales en contact avec les voiries et aires de stationnement des véhicules à moteur devront toutes être déshuilées et débourbées avant rejet aux collecteurs communs.

Afin de limiter les débits de rejet à ces mêmes collecteurs, les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 80% de la surface totale du terrain du demandeur.

Toutefois, ce pourcentage pourra être accru si le demandeur peut justifier :

1- De la nécessité pour son usage d'une part,

2- De la rétention, sur son propre terrain, de la quantité d'eau apportée par le surcroît d'imperméabilisation de son projet, le débit de fuite de cette rétention étant fixée à 1l/s/ha maximum d'autre part.

4.3- Autres réseaux divers :

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés ainsi que leurs branchements et raccordements.

Article UG 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Lorsque la limite avec l'emprise publique correspond à la limite du secteur UG, les constructions s'implantent à l'alignement. Des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre.

6.2- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Une ou plusieurs césures sont toutefois autorisées.

Au-dessus du premier étage, les constructions à usage d'habitation pourront être en retrait.

Lorsque le premier niveau des constructions est à usage d'habitation, le plancher de ce niveau doit être surélevé d'au moins 80 cm par rapport au niveau de la voie.

Un retrait d'au moins 1 m et d'au plus 2 m, par rapport aux voies secondaires, peut être autorisé pour les constructions n'excédant pas R+1 dont le premier niveau est à usage d'habitation. L'obligation de surélévation susvisée ne leur est pas applicable. Dans ce cas de retrait, une clôture doit être implantée à l'alignement et doit être accompagnée par la plantation d'une haie.

Pourront néanmoins être implantés en retrait les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que les cinémas.

Dans le secteur UGa :

6.1- Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Sauf dispositions contraires figurant au 6.6.

6.4- A l'angle de deux voies, les alignements sont raccordés par un pan coupé mesuré de telle façon que la projection du pan coupé sur chaque alignement soit égale à 6 m.

6.5- Saillies : les saillies sur l'alignement des voies ne doivent pas dépasser 1,40 m et doivent être à une hauteur minimale de 4,30 m au-dessus du sol fini de la voie.
Les saillies sont interdites sur l'alignement de la RD 310.

6.6- Dispositions particulières : pour les secteurs en vis-à-vis de l'emprise de l'autoroute, les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 70 mètres par rapport à l'axe de celle-ci.

Dans le secteur UGb :

6.1- Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

10.2- Toutefois des éléments partiels de superstructure peuvent être érigés au-delà des hauteurs maximales fixées au 10.1 sans dépasser la cote plafond 131 NGF (système IGN 69).
N.B. : Le terrain naturel varie de 80 à 82.20 NGF.

Dans le secteur UGc :

10.1- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- R + 4 avec un maximum de 15 m.

Dans le secteur UGd

Le nombre de niveaux maximum est de R + 5 avec un maximum de 21 m pour l'ensemble des constructions.

ARTICLE UG 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

11.2- Prescriptions architecturales :

Il est souhaitable que, pour un même bâtiment, ne soit utilisé qu'un minimum de matériaux et de couleurs.
La simplicité des volumes, la qualité de mise en œuvre, les effets graphiques et colorés simples seront préférés à une accumulation d'effets.
Une attention particulière devra être portée au rapport du bâtiment avec le sol, végétal ou minéral, sur lequel il est construit.

11.3- Aspect des constructions :

- Fondations
Tous débords de fondations, notamment sous l'emprise des espaces extérieurs, ne sont pas autorisés.

- Façades

Les façades arrières et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elle.

- Toitures

1) Toitures principales

Les toitures en pente ne sont pas imposées pour les bâtiments de bureaux et de commerce.
Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif doivent intégrer l'usage de toitures en pente et limiter les toitures terrasses privées accessibles.

Les constructions à usage de logement peuvent avoir une toiture terrasse qui devra alors si elle n'est pas accessible être végétalisée ou une toiture à pente qui devra alors être comprise entre 15 et 80 degrés.

2) Traitement des volumes et éléments annexes en toiture

Les matériels techniques en superstructure (éclairages zénithaux ou verticaux, dispositifs de désenfumage, de climatisation, panneaux solaires, etc...) devront s'intégrer aux bâtiments et être dissimulés à la vue.
Les édicules de machineries d'ascenseurs, les cheminées et sorties de ventilations dépassant les toits seront soigneusement intégrés à l'architecture des immeubles.

- Matériaux et couleurs des façades et toitures

Les matériaux de remplissage, naturellement destinés à recevoir un revêtement de protection (parpaing, brique creuse, ou autre matériau de remplissage), ne seront pas utilisés à l'état brut.

Les constructions seront réalisées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

- Antennes et paraboles

Elles seront disposées de manière à ne pas être visible de la rue.

- Clôtures

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

ARTICLE UG 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dans les conditions ci-après :

12.1 - Nombre minimal de places ou superficie minimale des stationnements à réaliser :

A) Véhicules de tourisme :

• Bureaux	1,5 places pour 100 m² de la SHON
• Artisanat, industries	1 place pour 80 m² de la SHON
• Commerces de petite surface :	De 1 pk / boutique < 100 m2 1 place pour 100 m² de vente au minimum
• Commerces de plus de 3 000 m² :	60% de la SHON
• Logements :	

Pour le logement, les dispositions seront différentes selon les secteurs :

- Pour les secteurs UG et UGb

Chambres individuelles / Studette	1 place / 4 chambres
Studios et 2 pièces	1 place / logement
3 et 4 pièces	1,2 places / logement
5 pièces	1,5 places / logement
6 pièces et plus	2 places / logement

- Pour les secteurs UGa, UGc et UGd

Chambres individuelles / Studette	1 place / 4 chambres
Studios et 2 pièces	1 place / logement
3 et 4 pièces	1,2 places / logement Dont 1 place en infrastructure
5 pièces	1,5 places / logement Dont 1 place en infrastructure
6 pièces et plus	2 places / logement Dont 1 place en infrastructure

Dans le secteur UHa

La hauteur des constructions ne peut excéder R + C et 6 m au faîtage.

L'implantation de constructions avec des toitures terrasses est interdite.

Dans le cas de la réalisation d'un sous-sol, ce dernier doit obligatoirement être enterré au 4/5 de la hauteur par rapport au niveau du sol naturel existant.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Dans le secteur UHc

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 2 + C et 12 m au faîtage.

Dans le cas de la réalisation d'un sous-sol, ce dernier doit obligatoirement être enterré au 4/5 de la hauteur par rapport au niveau du sol naturel existant.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le paysage urbain doit être respecté, l'aspect architectural de la construction ne doit pas dénaturer la cohérence du site.

Les volumes simples sont préférés aux volumes complexes.

Il doit être fait utilisation de matériaux de qualité pérenne.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable doivent être restaurés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, doivent être interdits.

Les ornements extérieurs donnant sur la rue doivent être interdits.

Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.

Les structures en façades

- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

Les clôtures

La hauteur des clôtures implantées en limite de propriété ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Les murs de maçonnerie doivent être enduits ou recouverts de matériaux de parement.

L'édification de mur bahut ayant une fonction de mur de soutènement en limite séparative de propriété, doivent faire l'objet de l'agrément d'un bureau de contrôle compétent en matière de poussée de terres.

Les escaliers extérieurs de desserte au-delà du rez-de-chaussée sont autorisés dans le secteur UHc.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la

Article UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m.

Article UI 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60 % de l'unité foncière.

Article UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur UIp

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Article UI 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leur texture, que dans leur teinte ou leur mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis afin d'être en cohérence avec l'ensemble du secteur.

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence du RER D4 (infrastructure avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Article UI 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

ARTICLE UIR 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Parti général

L'unité architecturale de trame et de percement est spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- Matériaux

Certains matériaux sont proscrits en revêtement de façade : bardage métallique galvanisé, fibrociment.

- Clôture

Les terrains doivent être clôturés, soit avec des haies végétales, soit avec une clôture de type métallique verte ou blanche.

La hauteur de la clôture ne peut dépasser 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

- Publicité et enseignes

La publicité est admise dans la mesure où elle est en relation avec la nature de l'activité de l'établissement.

- Classement phonique

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 et de la RN 440 (voies avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Secteur UIRb

Non réglementé

ARTICLE UIR 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs UIR et URa:

Pour toutes les destinations autorisées dans la zone, 50 % de la SHON doit être prévue en aire de stationnement.

Les constructions à destination d'entrepôts doivent comprendre 20 % de la SHON en stationnement.

Article UIV 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Dispositions générales :

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doit être conçu en bonne harmonie avec l'environnement naturel ou construit.

11.2- Traitement des façades :

Les matériaux apparents en façade, leur texture, leur teinte, leur mise en œuvre doivent conserver une tenue correcte dans le temps et ne pas opposer à l'harmonie générale des espaces publics et des constructions recherchées sur l'ensemble de la zone.

Le traitement de façade présentant l'aspect de bardages métalliques est interdit pour les façades sur rue.

11.3- Toitures :

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture doivent faire partie de la composition architecturale.

11.4- Clôtures et aménagements extérieurs :

Les clôtures et aménagements extérieurs, en particulier le choix des matériaux et des couleurs, doivent être conçus en harmonie avec les constructions prévues sur le terrain et dans l'environnement proche.

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11.5- Points forts architecturaux :

Les constructions prévues aux emplacements repérés par une étoile sur le document graphique « Plan centre ville n°1 » doivent faire l'objet d'un effort particulier dans la conception architecturale et le choix des matériaux de façade et de toiture.

11.6- Les façades des constructions visibles de l'autoroute doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques que les façades établies le long des voies publiques.

11.7- Prescriptions acoustiques

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

11.8- Dispositions diverses :

Les citernes sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles à partir des espaces publics.

Article UK 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Pour toutes les sortes d'architecture utilisées, les constructions, par leurs situations, leurs volumes, leurs aspects et la coloration de leurs façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans l'environnement naturel ou urbain.

Les constructions par leurs situations, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

11.2- Règles particulières concernant les travaux sur les constructions existantes :

Les travaux d'aménagements ou d'extensions portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial doivent veiller à préserver l'architecture existante.

Les extensions sont traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux des constructions existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, les détails d'architecture d'origine sont conservés dans la mesure du possible.

Dans le cas de ravalements et de reprises de façades, au delà des options techniques, la polychromie existante peut être soit reconduite dans son état initial historique, soit modifiée en accord avec la polychromie arrêtée pour la réhabilitation du quartier. Le carnet des polychromies du quartier de la Grande Borne est le document de référence. Il est reproduit en annexe du présent règlement.

11.3- Eléments remarquables de la Grande Borne

Les éléments caractéristiques de la Grande borne (mosaïques sur les façades d'immeubles, sculptures) et les places qui sont recensés au plan de zonage bénéficient d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 §7° du code de l'urbanisme.

Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière. Ils doivent être préservés et mis en valeur puisqu'ils représentent de véritables œuvres d'art et contribuent à l'identité du quartier de la Grande Borne.

11.4- Prescriptions acoustiques

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD445 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

11.5- Clôtures

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,

- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Les bâtiments annexes doivent être attenants au bâtiment principal, sauf si des raisons particulières de nivellement s'y opposent.

Article UR 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas dépasser 5 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20 % de l'emprise totale des constructions autorisées.

Article UR 10 HAUTEUR MAXIMALE DE S CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + C et 9 m au faîtage.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Article UR 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le paysage urbain doit être respecté.

Les constructions aux volumes simples sont privilégiées par préférence aux constructions aux volumes complexes. Les toitures à deux pentes sont privilégiées.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même attention.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable sont ravalés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

Couleurs des enduits

- Les tons des enduits sont dans la gamme des beiges ou des gris. Le ton le plus clair admis est le ton pierre. Les enduits blancs sont interdits.

- Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

- Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.

- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, sont interdits.

Les ouvertures

Pour une bonne cohérence et intégration du paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir :

- rectangulaires,
- disposées verticalement, avec une hauteur supérieure à la largeur,
- les châssis des fenêtres doivent avoir trois grands carreaux dans la hauteur,
- sont à éviter :
    - les fenêtres à petits carreaux,
    - les volets à barre et écharpes saillantes,
    - les volets en plastiques,
    - les linteaux en bois apparents, sauf cas particulier des bâtiments annexes et des constructions existantes.

Menuiseries

Les menuiseries peintes doivent être privilégiées. Lorsque les menuiseries extérieures sont en PVC ou en métal, le ton blanc doit être privilégié.

Toitures

- Les couvertures doivent être en tuiles, de ton rouge flammé ou rouge bruni. Seules les ardoises de ton naturelle ou noires sont autorisées.

- Les châssis pour toit en pente sont de forme rectangulaire, le petit coté parallèle au faîtage

Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.

- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

Clôtures

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

En cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Article UR 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place
Longueur : 5m
Largeur : 2,40m minimum

Dégagement
Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :
- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
  3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
  6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe
Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.
En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.
Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement
Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.
Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m² de la SHON