



# Zone UB

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UB accueille principalement de l'habitat. Le tissu urbain qui la compose est moins dense que dans le centre bourg et les cœurs de hameaux. On peut également y trouver les équipements et services liés à l'habitat, comme des activités de proximité ou des équipements.*

## OBJECTIF DU REGLEMENT

*L'objectif du règlement est de pérenniser les formes bâties de la zone afin de constituer un secteur de transition entre l'habitat dense du centre historique et un habitat moins dense en périphérie, tout en permettant une certaine densification dans le cadre d'une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou activités compatibles avec l'environnement résidentiel dominant.*

## RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
- la préservation des cours d'eau, mares et étangs est soumise aux dispositions générales (articles 8)



## ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

---

### Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles nouvelles
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une seule caravane ou d'un seul camping-car non habités, aménagés en extérieur ou dans un bâtiment lié à la résidence de son utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

#### 1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**  
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones sensibles aux risques d'inondations**  
Les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.  
Dans l'attente de la validation du PPRI, les zones concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 et présentées dans le rapport de présentation.



▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre dix du présent règlement.

**2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

## **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

---

### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Eau potable**

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.



## 2. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones d'assainissement collectif.

**Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.**

### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. Les eaux de piscine doivent être évacuées dans le réseau des eaux usées à un débit inférieur à 5l /s.

### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le seul cas d'impossibilité technique, il peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention, récupération ou de pré-traitement) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit alors être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale)

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**Dans les zones UB desservies par le réseau d'assainissement collectif :**

Non réglementé

**Dans les zones UB non desservies par l'assainissement collectif (La Charmoise, La Roncière, La Soulaudière, Arpenty, et La Galotterie)**



Les terrains devront avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la configuration du terrain et la nature des sols. Cette superficie ne pourra être inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### **2. MODALITES DE CALCUL :**

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

### **3. REGLE GENERALE**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.

L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

### **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et piscines non couvertes et leurs locaux techniques devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile générale et au moins 3 m des autres emprises publiques.



- Les constructions autorisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, permis valant division, etc.) pourront être aussi implantées à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

---

### **1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait conformément aux obligations figurant au § 3, ci-après.

### **3. CALCULS DES RETRAITS**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

Ce retrait doit être au moins égal à :

- 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues
- 8 m dans le cas contraire (y compris les autres terrasses)

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme ou d'un permis d'aménager.

### **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions du cahier des recommandations annexé au présent règlement.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 3 m des limites séparatives.



- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.**

---

### **1. REGLE GENERALE :**

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8,00 mètres si une des façades comporte d'ouvertures créant des vues directes ;
- 4,00 mètres dans les cas contraires.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il sera imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

---

La définition de l'emprise au sol figure en annexe « lexique » du présent règlement.

### **1. REGLE GENERALE :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la superficie globale du terrain.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.



- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. DEFINITION**

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe « lexique » du présent règlement.

### **2. REGLE GENERALE**

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 9 mètres au droit de la construction.
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans les zones sensibles ou à risques d'inondations, des dispositions spécifiques pourront être imposées dans le cas de réalisation de sous-sols ou de caves.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

---

### **1. GENERALITES :**

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

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront s'inspirer des Guides de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

### **2. LES TOITURES :**

- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.
- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les





cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

- **Pour les toitures à pente**, les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics ou d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

### **3. LES FAÇADES :**

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.)

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

### **4. LES CLÔTURES :**

Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.

#### **Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :**

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.

#### **Les clôtures en limite séparative :**

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de grilles doublés d'une haie végétale
- soit d'éléments d'aspect bois
- soit de murs pleins maçonnés d'aspect pierre apparente ou enduits sur les deux faces.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à la conservation, restauration ou prolongement de murs existants traités en pierres apparentes ou de même aspect.

Enfin, d'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

## **5. LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. :** ***(éléments de patrimoine identifiés au document graphique)***

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

## **6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

**En effet, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra déroger aux règles des § 2 à 5, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain.**

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## **ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

### **RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.



## **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
  - 1 place visiteur pour 3 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé...)
  - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels:*  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

## **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m<sup>2</sup> minimum.

## **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

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

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.2. du code de l'urbanisme.



**ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

▪ **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après.

▪ **le traitement des franges urbaines**

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

▪ **Plantations**

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

▪ **Les espaces libres non imperméabilisés**

a) La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 45% de l'unité foncière.

***Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :***

- *Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables*
- *Les aires de jeux,*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles*
- *Les espaces de pleine terre*
- *Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)*

***Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :***

- *Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux*
- *Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traitées en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables..*

b) De plus, dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.



## ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### 1. REGLES GENERALES

Le COS est fixé au document graphique.

**Explicatif des intitulés du COS :**

h = pour les constructions à usage d'habitat

a = pour les constructions à usage d'activités

c = pour les constructions à usage de commerces

Ces COS peuvent s'additionner dans la limite du COS global.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

Une majoration de COS dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques est possible dans les conditions et dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.

En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Si une partie est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS, ont été partiellement ou totalement utilisés, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.