ZONE UB

Articles, 1, 2, 6, 9, 10, 11, 12 et 13 modifiés

Articles 5 et 14 modifiés

Articles abrogés par la loi pour l'accès aux logements et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Articles 15 et 16 rajoutés

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

La **zone UB** correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg et à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine toutefois la fonction résidentielle. Elle se scinde en quatre sous secteurs définis essentiellement par une différence de densité :

- **les secteurs « a 1 » et « a 2 »** désignent les parties de la zone UB qui reconnaît les parties urbanisées les moins susceptibles d'évoluer du fait d'une **densité urbaine utilisée presque en totalité**.

- **Le secteur « b »** qui reconnaît les parties urbanisées de la zone UB structurées par des constructions pavillonnaires, loties ou non loties et où le maintien de leur composition actuelle (bâti individuel discontinu, implantation en retrait de l'alignement, espaces plantés d'accompagnement...) est souhaité. **Un sous-secteur UBb1 concerne uniquement une zone de requalification urbaine au cœur de la zone pavillonnaire, sur un site sur lequel il est envisagé de réaliser un projet d'intérêt général (comprenant notamment une résidence intergénérationnelle et des logements locatifs sociaux).**

- **le secteur « c »** qui constitue les parties de la zone UB dont le tissu urbanisé est plus aéré. **Un sous-secteur UBc1 concerne uniquement une zone de densification et de reconversion urbaine au cœur de la zone pavillonnaire, sur un site sur lequel se trouvent d'anciens silos agricoles désaffectés et sur lequel il est envisagé de réaliser un projet d'intérêt général (comprenant notamment un pôle médical et des logements locatifs sociaux).**

- **les secteurs « d 1 » et « d 2 »** désignent les parties « sensibles » de la zone UB qui nécessitent une meilleure maîtrise de la densité parce qu'elles **jouxtent des espaces architecturaux ou environnementaux qu'il faut protéger**.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

SONT INTERDITS :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - d'installations classées,
  - de bâtiments d'exploitation agricole,
  - d'entrepôts,
  - de bâtiments à vocation d'activités artisanales et commerciales de plus de 200 m² de surface de vente, **sauf dans le secteur UBc1**

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En matière de démolitions :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

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

RAPPEL :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Toute autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- **En UBc1, dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif, les commerces et les restaurants sont autorisés en rez-de-chaussée des futures constructions.**
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UB 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 30 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté n°109 du 20 mai 2003 consultable en mairie).
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Les implantations nouvelles ; extensions et aménagements de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et / ou des activités artisanales et commerciales. Ces activités ne peuvent excéder une surface de vente de plus de 200 m² par unité.
- Les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.

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

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.
Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
Cependant, elles auront une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 5,00 m si elle dessert un seul logement.
Une aire de retournement conforme aux normes de secours et d'incendie sera prévue à partir de 3 logements.
Les voies nouvelles en impasse **dont la longueur est supérieure à 50 m** doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention à la parcelle.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- 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 et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déhuileur.

Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique 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 antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Hormis dans les secteurs UBc1 et UBb1 où les façades peuvent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement, si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les façades principales des constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.
Dans le cas de parcelles en bordure de plusieurs voies, la règle définit ci avant par rapport l'alignement s'applique pour l'implantation de la façade principale de la construction, le reste du bâtiment devra respecter une marge de recul portée à un minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement de l'autre voie.
Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.
Enfin, si **une marge de reculement** figure aux documents graphiques, tout bâtiment nouveau devra être implanté au-delà de cette marge. Si **des marges de reculement** figurent aux documents graphiques, la première marge fixe la limite de la zone *non ædificandi*, les marges suivantes fixent les limites des zones d'isolement où l'habitat est interdit ou soumis à des prescriptions particulières d'isolation phonique de même que les immeubles de bureaux et les bâtiments publics.
Les parcelles situées dans la zone comprise entre le CD n°8 et le chemin de Lavaux, ne sont constructibles que dans la bande des 50 mètres comptée à partir de l'alignement.

EXCEPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les bâtiments non principaux (abris de jardin, ...) seront implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement, en cas de retrait il est fixé à 1,50 minimum.

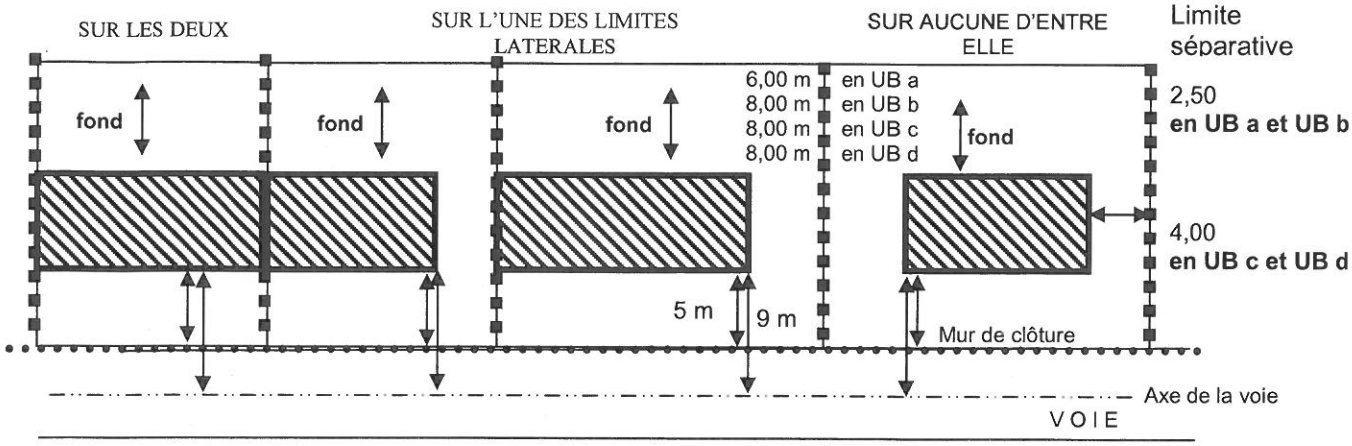
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.
Afin de garantir une bonne intégration architecturale et paysagère des constructions, respectueuses du tissu urbain déjà constitué et d'un environnement de qualité qui caractérise les ensembles urbains de la commune d'Itteville, la règle suivante s'applique :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales,
- soit sur aucune d'entre elle.



En UB a et en UB b, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins **2, 50 m** des limites séparatives.

En UB c et UB d, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins **4,00 m** des limites séparatives.

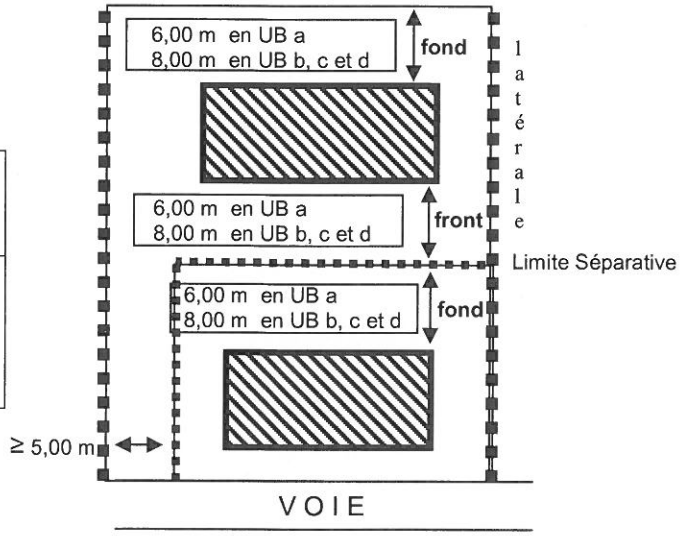
Pour les constructions en deuxième rideau (voir définition), le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire.

DANS LE CAS D'UNE DIVISION

Notion de fond et de front de parcelle :

Les constructions devront respecter :

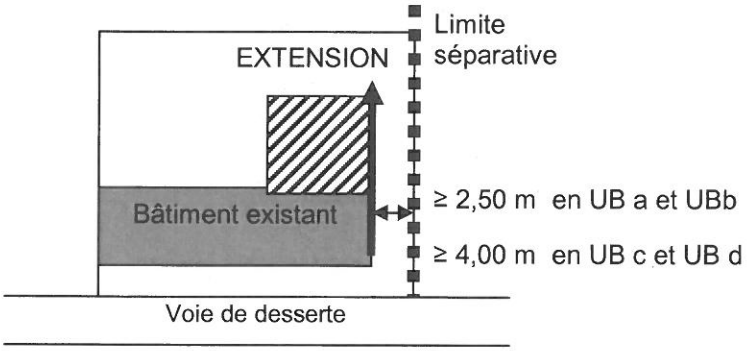
UB a	• 6,00 m par rapport au fond • 6,00 m par rapport au front
UB b UB c et UB d	• 8,00 m par rapport au fond • 8,00 m par rapport au front



Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante activité, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

Exemptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir de vues principales sur la façade en vis-à-vis.



Exceptions :

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, en cas de retrait il est fixé à 2,50m minimum.

Les bâtiments non principaux (abris de jardin, garages non accolés, ...) pourront être implantés :

- En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 4,00 m.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.
- Lorsqu'ils sont non contigus au bâtiment principal, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre ce bâtiment principal et la construction projetée.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions principales non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins **8,00 m** les unes des autres.

Exceptions :

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

Pour la réalisation de logements locatifs sociaux, une bonification de 20% d'emprise au sol peut être acceptée.

Cette emprise ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Par ailleurs, les débords de bâtiments et balcons ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur totale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

Les combles pourront être aménagées pour l'habitation.

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) soit :
UBa1 : 6m (R+1+c) ; UBa2 : 7m (R+1+c) ; UBb, UBc, UBd1 et UBd2 : 4m (R+c).
En UBc1, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 18 m (R+4+attique).
En UBb1, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m (R+3+attique).

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 m au faîtage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SDP et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera 0,20 m maximum au dessus du terrain naturel, cette valeur pourra dans certains cas être portée à 0,60 m.
- Les secteurs en co-visibilités soumis à la législation sur les monuments historiques pourront faire l'objet de prescriptions particulières à la demande de l'architecte des bâtiments de France.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat. Les toits terrasse

végétalisés restent autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans un projet urbain et architectural cohérent et harmonieux.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 30° et 50° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :
  L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les châssis de toit auront une proportion rectangulaire.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
  Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (qu'elles soient ou non aveugles, visibles ou non de la voie publique), y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les ravalements ou finitions de façades prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, lorsqu'ils représentent plus du tiers de la surface considérée, sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

- Elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 m.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel.
- Les ravalements ou finitions de clôtures prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies, lorsqu'elles représentent plus du tiers de la surface considérée.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Largeur des accès :	5,00 mètres,
Dimension des places :	longueur : 5,00 mètres,
	largeur : 2,30 mètres,

GENERALITES

Habitat

2 places par logement construit, reconstruit ou transformé dont 1 obligatoirement intérieure à une construction.

Activités

1 place pour 30 m² de SDP-de la construction pour les commerces et les restaurants.
1 place pour 50 m² de SDP de la construction pour l'artisanat et pour les activités.
1 place pour 10 m² de SDP de la construction pour des bureaux.
Pour les poids lourds : 1 aire de déchargement à l'intérieur de la propriété.

Autres

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 65% au moins de la surface des terrains classés en espace boisé non classé seront conservés en pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- 30% de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement ; cette proportion intègre les toitures-terrasses végétalisées.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.