

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV

La zone UV recouvre le centre ancien du village et du centre du hameau de Sainte-Gemme Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément normal. Elle présente une densité assez importante. 2 secteurs (UVp1 et UVp2) de projet faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation ont été définis. (OAP n°1 et n°2)

Un secteur UV* correspondant à la ferme de Ste Gemme a également été défini (OAP n°6)

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère rural en favorisant la *réhabilitation* du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements

ARTICLE UV 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, ou d'entrepôts
- les constructions à la destination de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 400 m²,
- l'aménagement de *terrains* destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau présents sur la commune

ARTICLE UV 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- et les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

2.2 - Secteurs où la diversité commerciale doit être maintenue au titre de l'article 123-1-5 I 5° du Code de l'urbanisme

Les constructions à la destination de commerce et/ou bureau dont la surface de plancher est inférieure à 400 m²

2.3 - Logement social

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique :

En secteur UV, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, les programmes de construction de logements doivent affecter au moins 30 % de leur surface au logement social.

En secteur UVp1, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, les programmes de construction de logements doivent affecter au moins 30 % de leur surface au logement social.

En secteur UV*, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, les programmes de construction de logements doivent affecter au moins 15% de leur surface au logement social.

2.4- Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme construction et ensemble de constructions à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique.

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.

2.5 - Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite sauf celles liées à une exploitation agricole. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnées sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m des lisières sauf celles liées à l'exploitation agricole.

ARTICLE UV 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les accès

Toute construction nouvelle est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) Le nombre d'accès automobile est limité à un par *terrain*. Un accès supplémentaire peut être autorisé pour permettre la création d'espace de stationnement, à condition de ne créer aucune gêne sur la voie de desserte.

3. 2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Lorsque le programme des constructions de logements projetées est inférieur à 10 logements, la voie nouvelle doit être de 3 mètres minimum.

Lorsque le programme des constructions de logements projetées est supérieur à 10 logements, la voie nouvelle doit être de 4 mètres minimum.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec les voies publiques dans laquelle elles débouchent.

ARTICLE UV 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Si la construction se situe sur un *terrain* desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un *terrain* qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un *terrain* qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de

la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le *terrain* naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant, sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, les eaux pluviales doivent être régulées sur le *terrain* afin de limiter le débit de leur rejet à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le *terrain* d'assiette du projet est inférieur à 1000 m², sur avis de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre ou du Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CoBaHMA).

Toute opération implantée sur un *terrain* de plus de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers hors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UV 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UV 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6. 1 - Règle générale

En zone UV et UVp2:

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait. Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance de retrait ne doit pas être inférieure à 2 mètres par rapport à l'*alignement*. En outre, une continuité bâtie doit être assurée à l'*alignement* par des bâtiments ou par une *clôture*.

Hormis en zone UVp1, UVp2 et UV*: Les constructions doivent être implantées dans une bande de 45 mètres de profondeur à compter de la voie ou de l'emprise publique desservant la parcelle.

En zone UVp1 et UV* : les constructions peuvent être implantées librement sur la parcelle en respectant les prescriptions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

6. 2 - Règles particulières

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement*, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait. Le bassin doit être implanté à une distance au moins 2 mètres de l'*alignement hors margelles*.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. ~~En cas de création d'ouvertures, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.~~

En cas de voie privée, les dispositions de l'article 6 s'appliquent.

ARTICLE UV 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7. 1 - Règle générale

En zone UV :

Dans une bande de 15 m à partir de l'*alignement* de la voie ou de l'emprise publique desservant la parcelle, Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une *limite séparative* latérale.

Au-delà de la bande de 15 m à partir de l'*alignement* de la voie ou de l'emprise publique desservant la parcelle, Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait.

En zone UVp1 : les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En zone UVp 2 et UV*: les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait doit être :

- au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'*égout* du toit ($L=H$) avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues
- au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'*égout* du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres si la façade ne comporte pas d'ouvertures ou ne comporte pas d'*ouverture créant des vues*.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

7. 2 - Règles particulières

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et débords de toiture, tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions *annexes ne comportant pas d'ouvertures créant des vues* dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en *limite séparative*, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le bassin doit être implanté à une distance au moins 2 mètres de toute *limite séparative hors margelles*.

Les installations de chauffage, climatisation, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur ne doivent pas être installés à moins de 4 mètres des limites séparatives et être contenus dans un caisson.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres dispositions du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de :

- création d'ouvertures *créant des vues*, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.
- création d'ouvertures *ne créant pas de vues*, celles-ci doivent respecter une distance de retrait de 2 mètres minimum.

Lorsque la limite séparative correspond à une voie privée, les dispositions de l'article 6 s'appliquent.

Lorsque la limite séparative correspond à une sente piétonne, les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

ARTICLE UV 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale :

- à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'*égout* du toit ($L=H$) avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'*égout* du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres si la façade ne comporte pas d'ouvertures ou ne comporte pas d'*ouverture créant des vues*.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction *annexe* dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres.
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement
- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, *rampes* ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 m minimum.

ARTICLE UV 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UV et UVp1, UV2 :

L'emprise au sol des constructions principales est fixée à 50%

L'emprise au sol des annexes est fixée 20 %

L'emprise au sol cumulée est fixée à 70 %

En zone UV* :

L'emprise au sol des constructions principales est fixée à 30%

L'emprise au sol des annexes est fixée à 20 %

L'emprise au sol cumulée est fixée à 50 %

ARTICLE UV 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel d'origine jusqu'au point le plus haut de la construction, *faîtage*, non compris les cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.

En zone UV : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et de 10 mètres au *faîtage*.

En zone UVp1 et UVp2 et UV* : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres mesurée au *faîtage*.

Lorsque la hauteur d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus, les travaux de d'extension ne sont autorisés que dans le respect de cette règle de hauteur.

ARTICLE UV 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Composition générale des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité : il peut dans ce cas être dérogé aux articles 11.2 (toitures) et 11.3 (façades), sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc.) doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible de l'espace public. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

11.2 - Les toitures

Pentes

Les toitures doivent être à deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans, dont la pente est comprise entre 30° et 45° par rapport à l'horizontal.

Cette règle ne s'applique pas à la toiture des extensions, des constructions *annexes* et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse dans la construction et dans le bâti environnant.

En zone UVp 1 : Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être inaccessible et de s'intégrer dans les constructions avoisinantes. Elles peuvent être végétalisées.

Les débords de toit sont interdits.

Matériaux

Sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France : d'aspect tuiles plates, cuivre, à l'exclusion de tout type de couverture étranger à la région (d'aspect chaume, tuiles canal, lauzes, pierre, bois, etc.)

Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Sont interdites les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté sauf pour les constructions annexes de moins de 15m².

Le zinc est uniquement autorisé pour les constructions annexes.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Ouverture et panneaux solaires ou photovoltaïques situés en toiture

L'implantation des *lucarnes*, châssis ou fenêtres de toit et panneaux solaires photovoltaïques en toiture doit composer avec les ouvertures en façade, en étant par exemple axée ou alignée sur les *baies* et trumeaux de la façade.

Les *lucarnes* doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales et de même aspect que la façade.

Les châssis de toit et panneaux solaires photovoltaïques doivent être insérés dans la toiture et ne pas former de *saillie*.

Les ouvertures situées sur un même pan de toit doivent être de forme rectangulaire dont la plus grande dimension doit être inférieure à 1,20 mètre, implantées verticalement et alignées horizontalement entre elle, sur une seule ligne.

Les panneaux solaires photovoltaïques doivent être implantés en longueur, dans la mesure du possible, les pans doivent être le moins visible depuis l'espace public.

11.3 - Les façades

Les façades des constructions neuves doivent être traitées de façon harmonieuse avec les constructions avoisinantes.

Aspect général, matériaux

Les façades doivent être revêtues d'enduits traditionnels de finition lissé ou gratté fin.

Les façades des constructions anciennes en pierres, recouvertes ou non d'un enduit, doivent être conservées ou réhabilitées à l'identique. Les éléments d'architecture doivent être conservés (balcons, corniches, bandeaux, *modénatures*, ferronneries, encadrements, etc.).

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.)
- l'emploi de matériaux de recouvrement (*bardage non visible de la voie ou emprise publique*, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.).

Les coffres d'enroulement des volets roulants doivent être invisibles de l'extérieur.

Teintes

Les couleurs des parties maçonnées des façades (murs, encadrements, soubassement) sont des teintes claires, neutres, des ocres (ocres beiges, brunes, jaunes ou orangées...).

Les encadrements, volets, portes, portails, peuvent être de teinte plus soutenue, demi-teinte ou teinte foncée, harmonisés en camaïeu ou en contraste avec les couleurs de façade.

Les ferronneries, grilles et garde-corps doivent être de teinte foncée (noir, vert foncé, bleu, bordeaux, marron, etc.) harmonisés en camaïeu ou en contraste avec les couleurs de façade.

11.4 - Les façades commerciales

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions de l'article 11.3 ci-dessus.

Le traitement commercial des façades doit être sobre, il ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée ni, en largeur, le local commercial. Les percements doivent respecter l'architecture de l'immeuble en particulier les proportions et le rythme de la façade entre les pleins et des vides.

Lorsqu'une activité est établie sur plusieurs bâtiments contigus, les percements doivent respecter les limites entre bâtiments et ne doivent pas être d'un seul tenant.

Les matériaux réfléchissants, les caissons et les décors lumineux, les couleurs très vives ou très fortement contrastées, brillantes ou fluorescentes sont interdites.

Les façades commerciales, spécialement dans le cas d'un aménagement dans un bâtiment ancien, doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées et avec les bâtiments avoisinants.

Les devantures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles respectent le rythme et la composition de la façade de l'immeuble et des bâtiments voisins.

Le bandeau destiné à recevoir une enseigne ne doit pas masquer les séparations entre les étages ou entre immeubles contigus. Il doit être proportionné à la taille du bâtiment et se limiter au linéaire de vitrine commerciale.

Les caissons de rideaux métalliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne pas présenter de *saillie* en façade.

Les façades commerciales qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural (*modénatures*, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.) doivent être préservées ou mises en valeur.

11.5 - Eléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture ou en pignon (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

11.6 - Clôtures et portails

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et respecter une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit de murs maçonnés d'au plus 1 mètre de hauteur, revêtu d'un enduit de finition lissé ou gratté fin. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical métallique ou en bois peint, largement ajouré. Soit d'une haie végétale côté rue doublée d'un grillage.

Les murs anciens doivent être conservés, à l'exception des ouvertures nécessaires à la création des accès .

Portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.)
- l'emploi de matériaux de recouvrement (*bardage, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.*), ou d'aspect bois ou plastique, ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.)

11.7 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme construction et ensemble de constructions à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique.

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.

Tous les travaux exécutés sur un bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique doivent être conçus dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de ce bâtiment et de la qualité architecturale du bourg. L'architecture et la volumétrie des constructions, les *modénatures*, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. doivent être conservés et remis en état.

La création de percements doit s'intégrer dans la composition des façades et tenir compte du rythme et des éléments de *modénature*.

Les matériaux traditionnels doivent être remplacés à l'identique (enduit à la chaux, pierre de meulière, etc.)

Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.

Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.

Les extensions et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité, moyennant une intégration soignée dans le bâti avoisinant.

ARTICLE UV 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même construction, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 - Caractéristiques des espaces de stationnement

Pour toute nouvelle construction, les places commandées sont interdites : chaque place de stationnement doit être accessible sans passer par une autre place.

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- longueur de dégagement : 5 mètres.

Les aires de stationnement doivent être identifiées sur plan et non imperméabilisées (espaces minéraux, sablés, dalles enherbées, etc.). Les aires de plus de 3 emplacements doivent être matérialisées au sol.

Les aires de stationnement comportant plus de 8 emplacements doivent être matérialisées au sol et plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier la voirie existante (trottoir et chaussée). Les bateaux sont autorisés. Sauf impossibilité technique, la pente des rampes d'accès ne doit pas être supérieure à 15 %.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Si le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même : de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Les places de stationnement ainsi prises en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou de l'acquisition dans un parc de stationnement, ne peuvent plus être prises en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 - Nombre de places à créer

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

En cas de construction neuve

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau, il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m² de surface de plancher en ne dépassant pas 3 places par logement.

Si le projet porte sur la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les autres types de constructions, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

En cas d'agrandissement de constructions existantes / réhabilitation / changement de destination à destination du logement

Lors de travaux d'agrandissement (surélévation ou extension) d'une construction existante à destination d'habitation régulièrement édifiée et disposant avant travaux de deux places de stationnement, il n'est pas exigé de création de places de stationnement supplémentaire

- si le projet ne crée pas plus de 50 m² de *surface de plancher*,
- et si le projet ne crée pas de nouveau logement.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places existant après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article 12.2 ci-dessus.

Cette obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, même si ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*.

12.3 - Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier *sous-sol* et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils possèdent les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la *surface de plancher*.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UV 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

13.1 - Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets de constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2 - Pour tout projet de construction de plus de 10 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher, il sera aménagé sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 15% de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9. Les espaces libres doivent constituer un élément structurant du projet et :

- soit être d'un seul tenant, visible et accessible de la voie publique ou des voies à créer,
- soit composer une trame verte participant à la végétalisation des bords de voie sur une largeur d'au moins 2 mètres,
- soit constituer un maillage, incluant éventuellement une liaison douce existante, traversant l'opération et se raccordant sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit combiner ces prescriptions.

13.3 - Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L .123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une *annexe* (*abris* de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un terrain de tennis ou une piscine est autorisée.

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UV 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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.

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

ARTICLE UV 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.