

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

La zone UR définit des quartiers d'habitation qui doivent conserver dans l'avenir l'essentiel de leurs caractéristiques actuelles. Elle comporte quatre secteurs.

La zone UR1 correspond à des ensembles d'habitation (petits collectifs et pavillonnaire) de densité assez élevée.

La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons individuelles implantées sur des parcelles de moyenne taille.

La zone UR3 correspond au quartier résidentiel de faible densité de la côte du Valmartin à forte dimension paysagère et naturelle

ARTICLE UR 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, d'exploitation forestière,
- les constructions à destination de commerce, sauf en secteur UR1*.

ARTICLE UR 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – En secteur UR 2

Les constructions sont autorisées à condition que l'emprise au sol par « construction autonome » n'excède pas 250 m²

2.2 – En secteur UR 3

Les constructions sont autorisées à condition que l'emprise au sol par « construction autonome » n'excède pas 400 m²

2.3 - 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,
- 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.

2.4 – Bureau et artisanat

L'implantation en zone UR de locaux destinés à l'exercice de bureaux ou d'artisanat est autorisée à condition qu'elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.

2.5- Bâtiments anciens protégés en raison de leur intérêt architectural ou historique

Les constructions ou ensembles de constructions existantes identifiées sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

2. 6 - 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, mentionnés 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 UR 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 UR 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 UR 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 6

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'*alignement* des RD 30 et RD 307

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'*alignement* des autres voies.

Sont néanmoins autorisés dans cette 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 ;

- 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*.

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.~~

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*.

ARTICLE UR 7**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 - Règle générale par zone**En secteur UR 1

Les constructions peuvent être implantées :

- en *limite séparative*, uniquement si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues. Dans les autres cas, elles doivent être implantées en retrait ;

- en retrait.

En cas de retrait :

- Si la façade comporte des ouvertures créant une vue, cette façade doit être implantée à une distance au moins égale à la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 6 mètres de toute *limite séparative*.

- Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 2,5 mètres de toute *limite séparative*.

En secteur UR 2

Les constructions **nouvelles** doivent être implantées en retrait des *limites séparatives*.

- Si la façade comporte des ouvertures créant une vue, cette façade doit être implantée à une distance au moins égale à la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 8 mètres de toute *limite séparative*.

- Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 2,5 mètres de toute *limite séparative*.

En secteur UR 3

Les constructions **nouvelles** doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un distance minimale au moins égale à la *hauteur de la construction* avec un minimum de 8 mètres.

Lorsque la *limite séparative* correspond à une limite de zone avec la zone naturelle N, la distance minimale de retrait est portée à 10 mètres des limites séparatives.

7.2 - Règles particulières communes à toute la zone UR

Sont autorisés dans ces marges de retrait :

- l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, *rampes*, débords de toiture et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap ;

- 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 en *limite séparative* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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.

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 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 UR 8

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

En secteur UR1, UR2:

- Lorsqu'au moins une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues, la distance minimale est au moins également à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
- Lorsqu'au moins une des façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues, la distance minimale est au moins également à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2,5 mètres.

En secteur UR3 :

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 12 mètres.

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.
- aux piscines

ARTICLE UR 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UR1 :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

A l'intérieur de ces 50 % :

- ~~40~~ 50 % ~~peuvent~~ devront au maximum être utilisés pour la ou les constructions principales (cf. définition en annexe). Parmi ces ~~40-50~~ %, 60 % devront au maximum ~~peuvent~~ être utilisés pour construire au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, soit 10 mètres au faîtage et 40 % devront au maximum ~~peuvent~~ être utilisés pour construire à une hauteur limitée à 6,50 m mesurée au-dessus du sol.
- 30 % ~~peuvent~~ devront au maximum être utilisés pour les constructions annexes et abris limités à une hauteur de 3,50 m au point le plus haut (cf. définition en annexe)
- 30 % ~~peuvent~~ devront au maximum être utilisés pour les autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine découvertes, serres, etc.)

En secteurs UR 2 et UR 3

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A l'intérieur de ces 40 % :

- 50 % ~~peuvent~~ devront au maximum être utilisés pour la ou les constructions principales (cf. définition en annexe). Parmi ces 50 %, 40 % ~~peuvent~~ devront au maximum être utilisés pour construire au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, soit 10 mètres au faîtage et 60 % ~~peuvent~~ devront au maximum être utilisés pour construire à une hauteur limitée à 6,50 m mesurée au-dessus du sol
- 20 % ~~peuvent~~ devront au maximum être utilisés pour les constructions annexes et abris (cf. définition en annexe) limités à une hauteur de 3,50 m au point le plus haut.
- 30 % ~~peuvent~~ devront au maximum être utilisés pour les autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine découvertes, serres, etc.)

En secteur UR 3

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 15 % de la surface de l'unité foncière.

A l'intérieur de ces 15 % :

- 50 % devront au maximum être utilisés pour la ou les constructions principales (cf. définition en annexe). Parmi ces 50 %, 40 % devront au maximum être utilisés pour construire au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, soit 10 mètres au faîtage et 60 % devront au maximum être utilisés pour construire à une hauteur limitée à 6,50 m mesurée au-dessus du sol
- 20 % devront au maximum être utilisés pour les constructions annexes et abris (cf. définition en annexe) limités à une hauteur de 3,50 m au point le plus haut.
- 30 % devront au maximum être utilisés pour les autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine découvertes, serres, etc.)

ARTICLE UR 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres 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 UR 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. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

11-1 - Composition générale et volumétrie 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, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

En zone UR4, le caractère paysager de la zone doit être conforté.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques tels que 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. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

11.2 - Les toitures

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

Les lucarnes, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même *pan de toiture* est à éviter.

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

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction sauf pour les constructions annexes de moins de 15m².

11.3 - Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles, en camaïeu ou en contraste.

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

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

11.4 - Les façades commerciales en zone UR1*

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

Le traitement commercial des façades doit rester sobre. Il ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, ni, la largeur du local commercial.

- Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les couleurs fluorescentes sont interdits.

Les caissons des rideaux métalliques doivent être dissimulés dans la construction.

11.5 - Les éléments 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 - Les clôtures et les portails

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

La hauteur totale d'une clôture, sur rue ou en limite séparative, ne doit pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.),

Clôtures

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

- soit de murs maçonnés d'au plus 1 mètre de hauteur, revêtu d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou de tout autre dispositif largement ajouré.
- soit de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation côté rue.

En limite séparative, sont interdits les murs maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre ; un mur maçonné peut être surmonté d'une palissade, de claustra d'un grillage ou autre dispositif, jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

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.

Si la configuration du *terrain* le permet, les portails doivent être implantés à 3 mètres minimum de l'*alignement*.

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 de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, à la condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de *modénature*).

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 pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristique 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.

ARTICLE UR 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). 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 :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit 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 édifée 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 UR 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.

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 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.

Pour tout projet de construction, 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.

Dans le secteur UR1, Il sera conservé, sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 20 % 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 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.

Dans le secteur UR2, sera conservée, sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 50 % de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9.

Dans le secteur UR3, Sera conservée, sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 60 % de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9.

Est interdit l'abattage des arbres dont le tronc a un diamètre de plus de 30 cm mesuré à un mètre au-dessus du sol, sauf si l'arbre présente un caractère dangereux ou un mauvais état phytosanitaire. Dans ce dernier cas, s'il est abattu il sera replanté sur la parcelle un arbre de la même essence

Les dispositions de l'article UR 13 ne s'appliquent pas aux projets de constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 UR 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 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 UR 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.

