

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB regroupe plusieurs secteurs à vocation d'habitat urbanisés sous forme d'habitat collectif et à des secteurs spécifiques de la commune qui se distinguent soit par leur vocation (zones d'équipements) soit par leur forme urbaine (cœur de ville, château).

La zone UB est partagée en 5 secteurs distincts :

Le secteur UBa est spécifique au château et à son parc.

Le secteur UBb correspond au cœur de ville.

Le secteur UBd se localise au sud du château et regroupe notamment des équipements scolaires... Ce secteur est essentiellement destiné aux équipements et à l'hébergement hôtelier, déjà présents dans cette zone.

Le secteur UBe correspond au secteur situé en limite Nord Ouest de la commune et qui jouxte la commune de Dammarie les Lys et de Melun

Le secteur UBs correspond aux terrains de sports situés au sud du village ainsi que les terrains de tennis.

La zone est concernée par le Projet d'Intérêt Général (PIG) autour du dépôt d'hydrocarbures liquides exploités par E.P.H.S (Entrepôts Pétroliers de Haute Seine) et notamment par le périmètre de protection Z2.

Cette zone est concernée par les zones rouge, jaune foncé et grise du PPRI de la Vallée de la Seine.

#### **Article UB1**

##### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions à usage de garages qui ne constituent pas une annexe de la construction principale autorisée,
- les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les installations et travaux, notamment affouillement et exhaussement de sol, qui ne répondent pas aux conditions de l'article UB2,
- les carrières.

Dans les secteurs UBa, UBd, UBe et UBs :

- les commerces.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa:

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBe :

- les activités artisanales

Dans la zone UB et le secteur UBa :

Sont interdits dans le périmètre de protection Z2 (521 m.) du Projet d'Intérêt Général (PIG) autour du dépôt d'hydrocarbures liquides exploités par E.P.H.S (Entrepôts Pétroliers de Haute Seine) :

- Tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes.
- Toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers-logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires).
- Toute nouvelle construction et toute extension d'établissement recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèches, écoles maternelles et primaires, collèges).

Dans le secteur UBa:

Sont interdits dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, dans la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés.
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue,
- Les reconstructions sur place après sinistre, autres que d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre,
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

Dans le secteur UBa :

Sont interdits dans la zone jaune foncé du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, dans la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés.
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et à usage d'activité économiques,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les constructions ou reconstructions après sinistre établissements sensibles,
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

## **Article UB2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- les commerces et les bureaux à condition que :
  - les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
  - la surface hors œuvre nette n'excède pas 150m<sup>2</sup> par activités,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.
- les installations et travaux divers, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire et au transport d'électricité.

Dans le secteur UBa :

- les activités artisanales à condition qu'elles aient une vocation culturelle.
- les dispositions applicables à l'occupation du sol en zone inondable sont, d'une part, celles des zones rouge, jaune foncé et grise du règlement du PPRI, et d'autre part du présent règlement.
- les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative aux canalisations d'hydrocarbures (fiche et carte jointes au présent règlement) doivent être respectées.

Dans le secteur UBb :

- les activités artisanales à conditions que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat

Dans le secteur UBd :

- Les logements de fonction ou de gardiennage sont autorisés ainsi que ceux nécessaires au logement du personnel lié aux activités autorisées dans la zone
- Les logements à condition qu'ils soient destinés à une occupation temporaire telle que foyers-logements ou studios, à destination notamment de personnes en formation professionnelle
- L'extension des équipements publics existants dans la limite de 10% de la SHON.

Dans le secteur UBs :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et plus particulièrement celles liées à un usage sportif.

Dans les secteurs UBa, UBd et UBs et UBe :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur UBa, seuls sont admis dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine

*Pour les biens et activités existants :*

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible,
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles,
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m<sup>2</sup>,
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31-12-1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7-01-1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

*Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :*

- Les aménagements de terrain de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak, etc...),
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations services, plates formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport, sont également autorisés les logements de gardiennage.
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron,
- Les infrastructures de transport terrestre.

Dans le secteur UBa, seuls sont admis dans la zone jaune foncé du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine

*Pour les biens et activités existants :*

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles,
- les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 m<sup>2</sup>,
- les extensions de bâtiments d'habitation collective destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires,
- les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas une augmentation du nombre de résidents,

- Les extensions de locaux à usage d'activités économiques n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 %.
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31-12-1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7-01-1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

*Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :*

- Les remblais réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones jaune foncé connexes à la Seine déterminé par une étude hydraulique, si l'équilibre remblais déblais est assuré sur l'identité foncière et également en dehors de cette zone,
- Les constructions d'équipements collectifs,
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs y compris les installations fixes d'accueil
- Les aménagements de terrains, y compris les installations fixes, permettant l'accueil des gens du voyage,
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations services, plates formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport, sont également autorisés les logements de gardiennage.
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques
- Les infrastructures de transport terrestre.

Dans le secteur UBa, seuls sont admis dans la zone grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine

Tous travaux, constructions ou aménagements, sous réserve que les constructions nouvelles soient au minimum desservies par un cheminement pédestre ouvert au public et situé au-dessus de l'altitude des PEHC, permettant d'y accéder en périodes de crues.

### **Article UB3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

##### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre aux caractéristiques ci-après.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes:

- largeur minimum de chaussée : 5m

- largeur minimum d'emprise : 8m

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

## **Article UB4**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation.

#### **3. Réseaux concessionnaires**

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

#### **4. Déchets urbains**

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

#### **Article UB5**

##### **La superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article UB6**

##### **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

###### Dans l'ensemble de la zone

Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD606 et de 8 mètres par rapport aux voies ferrées.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édiflée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD606 et de la voie ferrée.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

###### Dans le secteur UBb :

Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces ou des bureaux peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

###### Dans les secteurs UBd et UBs :

Recul obligatoire de 75 mètres minimum le long de la RD 606, fixé sur le document graphique, au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

###### Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **Article UB7**

##### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

###### Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBb et UBs:

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4m minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions isolées de moins de 20m<sup>2</sup> (annexes), l'implantation peut se faire soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 2,5 mètres.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés en bordure de limite séparative.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

Les pavés de verre ou châssis fixes translucides, ne sont pas considérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m<sup>2</sup> et de ne pas être accolés les uns aux autres.

Dans le secteur UBb :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives,
- soit sur limites séparatives latérales et en retrait par rapport aux autres limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4m minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle.

Dans le secteur UBs :

Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**Article UB8**

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions sur une même propriété ne sera pas inférieure à :

- 8m si les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies servant à éclairer des pièces affectées à l'habitation ou au travail,
- 4m si les parties de façades en vis-à-vis sont aveugles

Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**Article UB9**

**L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Ne sont pas soumises à cette disposition les constructions à rez-de-chaussée affectées à un usage commercial, de bureaux ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **Article UB10** **La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur totale est la hauteur maximale de la construction mesurée depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (faîtage, acrotère).

La hauteur totale de la construction nouvelle n'excédera pas 15 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la réhabilitation d'un immeuble existant, pour permettre la construction d'un comble au-dessus d'une toiture terrasse existante.

Dans le secteur UBb :

La hauteur totale de la construction nouvelle n'excédera pas 17 mètres au faîtage.

## **Article UB11** **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

### **1. Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement :

- soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBs :

- soit un toit à la mansarde.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBa et UBs :

- soit d'une toiture-terrasse.

Les toitures pourront être couvertes par :

- des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli, petit moule, minimum 20 unités au m<sup>2</sup>
- de l'ardoise naturelle,
- des éléments en cuivre ou en zinc pour les toits à la Mansarde.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèses transparentes ou translucides.

## **2. Ouvertures en toiture**

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne,
- soit par des ouvertures en châssis de toit.

Les ouvertures en châssis de toit devront être implantées sur le versant arrière de la toiture, opposé au versant donnant sur la voie de desserte de la construction.

La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

## **3. Aspect extérieur**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non, de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

## **4. Vérandas**

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

## **5. Clôtures**

Dans les secteurs UB et UBb :

En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées:

- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublée éventuellement d'une haie vive,
- soit par des haies vives adossées ou non à un grillage avec ou sans muret de fondation, d'une hauteur minimale de 0,10m.

Dans le secteur UBa

En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées:

- soit par une grille ferronnée avec ou sans mur bahut en pierres apparentes d'aspect local (grès, meulière (0,10 mètres minimum)
- soit par un mur en pierres apparente d'aspect local (grès, meulière...)

#### Dans le secteur UBd

En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées: par une grille ferronnée avec ou sans mur bahut en pierres apparentes d'aspect local ou de même couleur que la façade de la construction principale.

La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.

En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,50m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

L'installation de dispositifs occultant sera autorisée au droit de la maison jusqu'au fond du terrain, sans que la distance par rapport à la voie publique ne soit inférieure à 6 mètres. La partie située devant devra être végétalisée. Ce dispositif ne pourra être installé qu'avec l'accord des voisins.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les clôtures doivent respecter les conditions fixées à l'article 2.

### **6. Dispositions diverses**

- Les équipements techniques seront implantés de préférence à l'arrière de la construction.
- En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités par le PPRI, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

### **7. Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article UB12**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### **1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

##### **2. Nombres d'emplacement**

Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée.

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé au moins 2.25 places de stationnement par logement (y compris place visiteur).

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Construction à usage de commerce :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à usage de commerce.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé au moins une place de stationnement par chambre.

**Dans le secteur UBb :**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et deux places visiteurs par tranche de 10 logements.

Pour les équipements collectifs à caractère résidentiel :

Il sera créé 0,4 place de stationnement par logement pour les équipements collectifs à caractère résidentiel (notamment pour les résidences étudiantes, les résidences seniors...)

**Dans le secteur UBe :**

Il sera créé au moins une place et demie de stationnement par chambre.

**Article UB13**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

**Article UB14**

**Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

---

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Dans le secteur UBa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Dans le secteur UBb :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

**Dans le secteur UBe :**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Rappel :

Par délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans une limite de 20% et dans le respect des autres règles d'urbanisme, en cas de mise en chantier de bâtiments économes en énergie, conformément aux articles L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme.