

ZONE UB

La zone UB

La **zone UB** correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg. Elle se scinde en deux sous secteurs définis essentiellement par une différence de densité :

- ❑ La **zone UB a** qui reconnaît les parties urbanisées de l'agglomération les moins susceptibles d'évoluer du fait d'une **densité urbaine utilisée presque en totalité**.
- ❑ La **zone UB b** qui reconnaît les parties urbanisées de l'agglomération qui nécessitent une meilleure maîtrise de la densité parce qu'elles **jouxtent des espaces architecturaux ou environnementaux qu'il faut protéger**.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Une zone non aedificandi de 10 mètres à partir du bord de la chaussée est reportée tout le long de la RN 191.

SONT INTERDITS dans les secteurs UB a et UB b :

En matière d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements (en dehors de ceux autorisés à l'article UB2) :
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × d'installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
 - × d'entrepôts,
 - × un usage professionnel libéral ou assimilé (bureaux et services) de plus de 50 m² de surface de plancher dans le volume de la construction.
 - × de bâtiments à vocation commerciales de plus de 200 m² de surface de vente exclusivement **en UBb**.

En matière d'installations et de travaux divers :

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

En matière de démolitions :

- La démolition, la suppression ou les travaux sans autorisation préalable, qui sont de nature à impacter toute construction ou élément remarquable recensé au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe du présent règlement.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

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

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
 - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
 - conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme
- Une zone non aedificandi de 10 mètres à partir du bord de la chaussée est reportée tout le long de la RN 191.

SONT ADMIS :

1 – Les constructions et installations sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter à l'annexe du règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports répertoriées par arrêté préfectoral (voir dispositions générales), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 – Les constructions, extensions et aménagements de toute nature non mentionnées en UB1 et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,

Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à usage professionnel libéral ou assimilé de moins de 50 m² de SHON surface de plancher dans le volume de la construction.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances, les pollutions ou impacts des établissements visés à l'article UB 1, existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté
- L'aménagement de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume existant pour des logements et / ou d'activités artisanales et commerciales **en UB b**. Ces activités ne peuvent excéder une surface de vente de plus de 200 m² par unité.
- Les constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel d'animaux (centre équestre) exclusivement **en UB b**.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole déjà existant et susceptibles d'évoluer.

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

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention à la parcelle.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

Collecte des déchets :

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

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.
Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

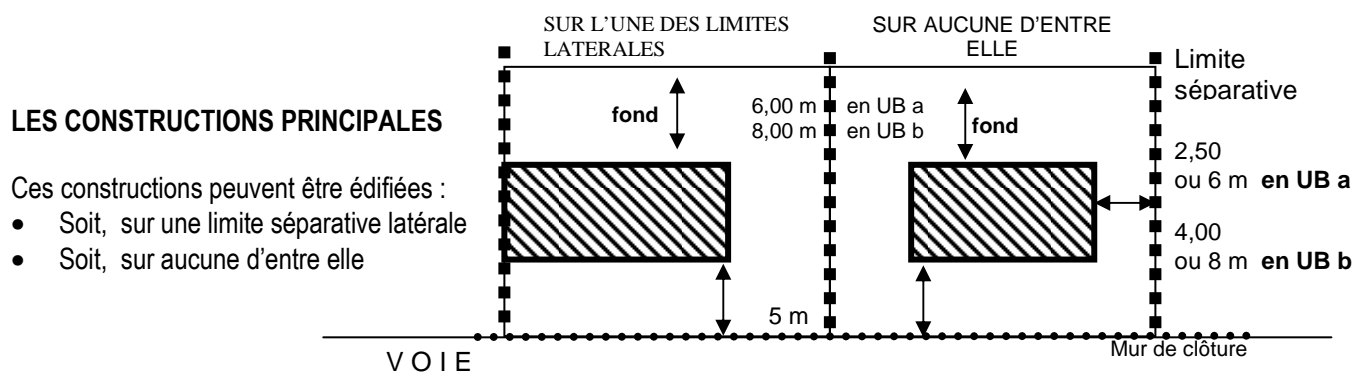
Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Dans le cadre de programmes intégrant la réalisation de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité : les constructions pourront être implantées en retrait d'au moins 2,50 m de l'alignement.
- Les bâtiments annexes peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.



En UB a, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins **2,50 m** des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues de pièces principales.
- au moins **6,00 m** de la limite séparative si elles comportent des vues de pièce principales.

En UB b, les façades doivent être implantées à :

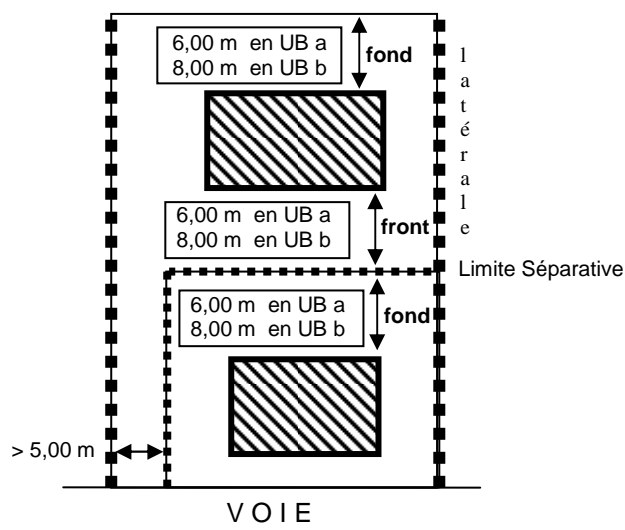
- au moins **4,00 m** des limites séparative si elles ne comportent pas de vues de pièces principales.
- au moins **8,00 m** de la limite séparative si elles comportent des vues de pièces principales.

DANS LE CAS D'UNE DIVISION

Notion de fond et de front de parcelle :

Les constructions devront respecter :

UB a	<ul style="list-style-type: none"> 6,00 m par rapport au fond 6,00 m par rapport au front
UB b	<ul style="list-style-type: none"> 8,00 m par rapport au fond 8,00 m par rapport au front



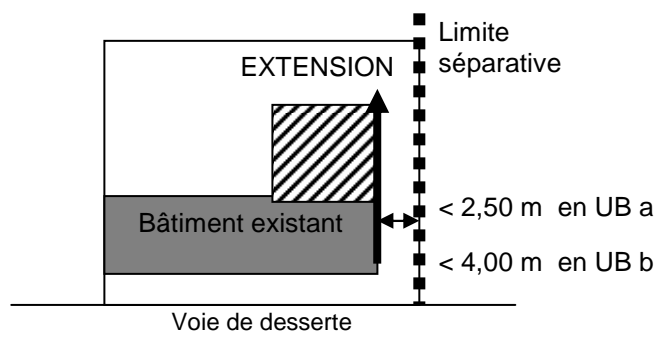
Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante activité, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :
 - En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 4,50 m.
 - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, etc.), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Dans le cadre de programmes intégrant la réalisation de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité : les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m de la limite.
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir de vues principales sur la façade en vis-à-vis.



- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à :

- au moins **8,00 m** les unes des autres dans le cas de façade avec vue
- réduite de moitié dans le cas contraire

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

Une distance minimale de 2,50 mètres entre les bâtiments annexes et les bâtiments principaux est requise.

Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), des dispositions différentes pourront être admises.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UB 12 et UB 13 du présent règlement.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles (7 mètres à l'égout du toit).
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

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

LES TOITURES

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

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les ouvertures

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

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m².
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale (corps de fermes **en UB b**), les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

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

Les ouvertures

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

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

- Habitat 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place visiteur pour deux lots en cas de lotissement ou constructions groupées.
- Activités 1 place pour 25 m² de surface de plancher liée à l'activité **en UB a**,
Définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination) **en UB b**.
- Autres (équipements publics et collectifs)
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- 50 % des marges de reculement par rapport à la RN 191 seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. De plus, il sera respecté un « espace tampon » au droit du projet Essonne Habitat déposé en Mairie (conformément au permis modificatif (juillet 2002) du permis de construire n°PC9124400F1001 du 15 avril 2000 - Dossier paysager / Décret n°94-408 du 18 mai 1994).
- Il devra être planté le long de la RN 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,40 en UB a

Le COS est fixé à 0,25 en UB b

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre dans les conditions fixées par les dispositions générales.

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION EN UB b

En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions diverses en fin du présent règlement :

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

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

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

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

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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