

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions récentes du village et limitrophes du centre ancien. Elle présente une urbanisation peu dense.

Cette zone à vocation mixte doit assurer son rôle de prolongement du centre ancien, avec un habitat de type résidentiel, et de pouvoir accueillir des activités artisanales, des commerces, des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le village.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » en application de l'article L123.5.III-2° (ancien article L 123-1-5-7°) du code de l'urbanisme.

Tous travaux et aménagements ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L123.5.III-2° (ancien article L 123-1-5-7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette zone est concernée par la lisière de protection de 50 m le long du massif de Montabé.

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition
- et les constructions à usage d'hébergement d'animaux autres que celles destinées aux seuls animaux domestiques familiers liés à l'habitation.
- Les installations classées soumises à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article UB2.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

- Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après, l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».
- toute construction qui doit faire l'objet d'un permis de construire est interdit.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UB 1, sont admises :

- les constructions à usage d'activités commerciales et de bureaux dès lors que : la nature de l'activité n'induit pas de gênes, ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation au voisinage et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 300 m².

- les constructions à usage d'activités artisanales dès lors que : la nature de l'activité n'induit pas de gênes, ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation au voisinage et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 150 m².
- les installations classées soumises à déclaration dès lors qu'elles n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier
- les extensions ou aménagements d'installations classées soumises à autorisation existantes à la date à partir de laquelle le PLU est opposable et des lors que les travaux sont réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur.
- les exhaussements et les affouillements de sol en lien avec une activité autorisée dans la zone.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du site inscrit en « espace paysager à protéger ».

Les implantations autorisées dans les « espaces paysagers à protéger » ne pourront se faire qu'à condition de ne pas aller à l'encontre des règles de la zone.

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

ARTICLE UB3

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements.

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Toute voie nouvelle, publique ou privée, ne peut avoir une emprise inférieure à 5 m, comprenant à minima une chaussée de 3,50 de largeur et un trottoir d'1,50m,

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 6m (dont au moins 4,50 m de chaussée et au moins 1.50 m de trottoir) si elles desservent entre 5 et 10 logements,
- 8m (dont au moins 5 m de chaussée, et un trottoir d'au moins 1,50m) si elles desservent plus de 10 logements.

Dans le cas de voies nouvelles desservant 6 logements et plus, il sera intégré des espaces de stationnement à raison d'une place par tranche entamée de 3 logements.

Les voies devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au schéma d'assainissement local.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette).

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

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) dans le réseau collecteur.

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions du règlement du S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette).

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, le terrain doit être aménagé de telle façon que les eaux pluviales soient absorbés dans celui-ci.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

4.3- Assainissement autonome – eaux usées

Pour les constructions situées en zone d'assainissement autonome, telle que délimitée au Schéma d'assainissement local élaboré par le S.I.A.H.V.Y (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) : en cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé, le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau public, dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.4- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB 6

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de 3 m minimum des voies.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantées à l'alignement ou en retrait (sans minimum de recul)

Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UB7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un recul d'au moins :
 - 2,5 m pour les façades aveugles ou comportant seulement une porte d'entrée et/ou des baies à verres translucides,
 - 5 m des limites séparatives dans le cas contraire

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La longueur maximale d'implantation d'une construction en limite séparative sur une même unité foncière ne peut excéder 12 mètres.

Dans le cas de construction ayant une limite séparative avec un chemin piétonnier, les constructions neuves devront être implantées en retrait d'au moins 2,5 m de cette limite séparative.

2. Dispositions particulières

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantées en limite ou en retrait.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

Dans le cas de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

ARTICLE UB 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Dispositions particulières :

La règle générale ne s'applique pas :

- *dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

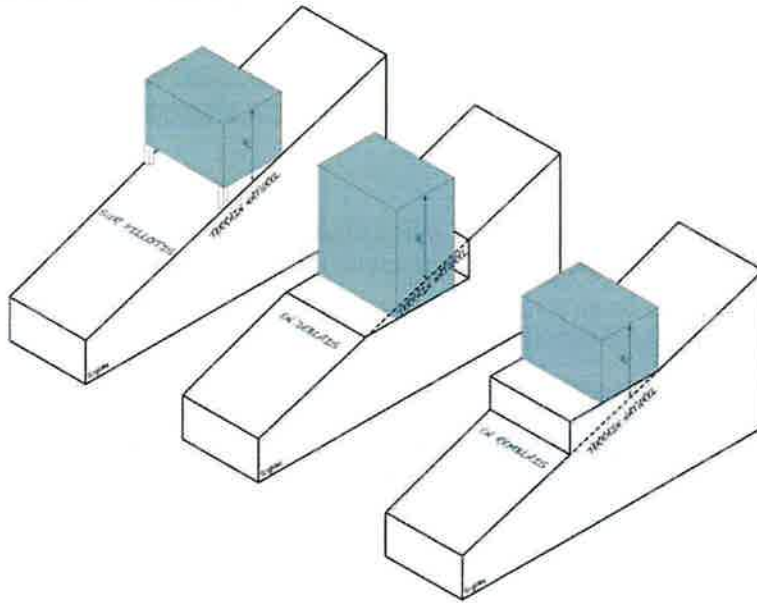
ARTICLE UB 10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

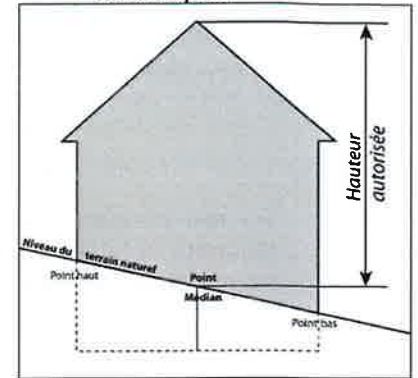
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

La hauteur (Hmax) des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet (cf croquis).



Cas d'un terrain en pente



2. Règle générale

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres en cas de toiture-terrasse.

La hauteur des annexes⁶ ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

Dans le cas des terrains présentant une pente importante, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la cote altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

3. Dispositions particulières

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi,

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

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 harmonie d'aspect. En particulier, les constructions annexes⁷ visibles depuis l'espace public seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions pourront être à rechercher pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Il convient également de se reporter aux annexes 2, 3 et 4 présentées en fin du présent règlement

11.2 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toiture à pentes, la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

A l'exception des vérandas, des toits des annexes et des toitures terrasses, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de type suivants :

- pour les constructions principales sont autorisées

- . La tuile plate, dite tuile de Bourgogne, respectant la densité suivante : 65 à 80 tuiles au m²
- . La tuile petit moule ou grand moule de densité au moins égale à 22 au m². Toutes les tuiles devront être de ton vieilli.
- . Les toitures végétalisées
- Matériau d'aspect zinc prépatiné de couleur sombre

- pour les annexes⁸

- sont interdits les matériaux de type tôle ondulées

11.3 Percements

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

11.4 Ouvertures de toit

Les ouvertures de toitures ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Seules les lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans et les châssis de toit sont admis (voir annexe 2 – article 11). Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Les façades et pignons seront traités soit en matériau type bois, métal, soit en matériau type meulières, soit en enduit à pierre vue, enduit en mortier taloché (lisse) et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les pavés de verre sont interdits en limite séparative.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de meulière, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois* (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

MATÉRIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est d'aspect bois ou aluminium ou PVC reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.

Pour les menuiseries extérieures, sont interdites, les couleurs vives, les teintes jaune, orange, rose, rouge ou violet.

11.6 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera calculée entre chaque extrémité des différents éléments composant le linéaire de clôture.

La hauteur de la clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

CLOTURES SUR VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1m70.

En limite des voies et des emprises publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme soit :

- d'un mur devant être surmonté d'un couronnement ;
- d'un muret inférieur à 0,80 m, surmonté d'éléments laissant passer la vue (grille, claire-voie, claustra,...).

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails devront être en maçonnerie ou en bois.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les nouvelles clôtures doivent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,80 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Les clôtures existantes qui ne sont pas conformes à la règle précédente pourront être rénovées à l'identique.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires (cuves de récupération des eaux de pluies de plus de 1000 litres, etc.) doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

Les dispositions de l'article UB11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Les rampes d'accès

- Leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voirie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ;
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% ;
- Leur rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

Les garages en sous-sol devront être équipés d'un système d'évacuation des eaux.

12.2- Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements compris entre 35 m² et 120 m² de surface de plancher
- au-delà de 120 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher supérieur à 120m².

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de commerce :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités artisanales et de bureaux:

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place pour 20 m² de surface de plancher.

Stationnement des deux roues non motorisés :

Il doit être créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvert et clos :

- d'une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m², pour les constructions à usage d'habitations groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher, pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A la réhabilitation ou rénovation des bâtiments existants

ARTICLE UB 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 30 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisée.

Les plantations doivent être d'essence locale (voir liste recommandée en annexe).

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Protections

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L123.1.5-III-2° (ancien article L.123-1-5 7°) du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site.

Espaces boisés classés

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 plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les constructions et installations admises ne seront autorisées que si elles respectent le boisement existant et à cet égard un relevé des arbres à conserver et à abattre sera exigé à l'appui de la demande de permis de construire.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

ARTICLE UB 15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE UB 16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à pouvoir être branchées au réseau dès leur réalisation.