

# ZONE UE

La zone UE comprend six sous secteurs : UEa et UEd correspondant aux lotissements de la vallée du Rhodon, UEb correspondant à l'ancien lotissement du Moc Souris, UEc correspondant aux immeubles collectifs de Beauplan, UEf correspondant au quartier pavillonnaire de Beauplan, UEg correspondant à une partie du quartier du Rhodon, qui bénéficient de prescriptions particulières :

- pour le secteur UEa aux articles 7, 11, 13, 14
- pour le secteur UEb aux articles 7, 8, 11, 14
- pour le secteur UEc aux articles 7, 8, 9, 10, 11, 14
- pour le secteur UEd à l'article 14
- pour le secteur UEf aux l'articles 7 et 14
- pour le secteur UEg aux articles 7 et 14

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumise à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2
- le stationnement de caravanes et de mobil homes isolés conformément aux dispositions des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières et décharges
- les entrepôts non liés à une activité autorisée
- les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition ou de véhicules usagés (carcasses)
- les commerces d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>
- le traitement artificiel des berges des cours d'eau
- les bâtiments agricoles
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

---

### ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

Sont admis :

- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
  - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits

- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir
- En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus devra comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

#### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

#### ***Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de transports terrestres***

##### *Voies non communales*

<b>Nom de l'infrastructure</b>	<b>Délimitation du tronçon</b>	<b>Catégorie de l'infrastructure</b>	<b>Largeur du secteur affecté par le bruit</b>	<b>Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)</b>
RD 5 – Rue Ditte	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
RD 938	Limite Magny-les Hameaux PR 14+441 (RD 5) (rue Ditte)	3	100 m	Tissu ouvert
RD 938	PR 14+441 (RD 5) PR 15+573 (hauteur rue A. Dumas)	4	30 m	Tissu ouvert
RD 938	PR 15+573 Limite Essonne	3	100 m	Tissu ouvert

##### *Voies ferrées*

<b>Nom de l'infrastructure</b>	<b>Délimitation du tronçon</b>	<b>Catégorie de l'infrastructure</b>	<b>Largeur du secteur affecté par le bruit</b>	<b>Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)</b>
RER B	Limite Essonne Gare de St-Rémy-lès-Chevreuse	4	30 m	Tissu ouvert

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus, de part et d'autre de la voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (*voir annexes*).

#### ***Risques d'inondation***

Un périmètre de zone inondable a été délimité le long de l'Yvette, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 (*voir annexes*). Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Le long des berges de l'Yvette, toute nouvelle construction devra respecter la zone non aedificandi figurant sur au plan.

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

#### ***Risques de glissements de terrain***

Dans le secteur Avenue Hoche, pour les terrains à forte déclivité, il est conseillé de faire réaliser une étude de sols avant toute construction afin d'éviter les risques d'effondrement.

### ***Risques d'anciennes carrières***

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées (cf. plan figurant en annexe informative), les projets de constructions doivent faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques. Les projets de constructions devront présenter des analyses de sol dans l'emprise du projet, afin que l'IGC puisse émettre un avis.

Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3 m minimum.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage d'une largeur de 3 m minimum pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

**Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Elles ne devront pas excéder 50 m. Au delà de 50 m, la pose d'une borne incendie pourra être exigée.

---

### **ARTICLE UE 4 LES RESEAUX**

---

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

- *Eaux usées*

Toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démolit doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau

public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha. Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Des systèmes individuels pourront être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### **AUTRES RESEAUX**

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

#### **DECHETS**

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

---

## **ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

---

## **ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Les constructions de bâtiments devront être implantées au minimum à 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul par rapport à l'un des alignements pourra être réduit à 3 m.

### ***Secteur UEa***

Les constructions de bâtiment devront être implantées au minimum à 7 m de l'alignement. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies le recul sera de 7 m par rapport à l'alignement d'une des voies et de 10 m par rapport à l'alignement de l'autre voie.

### Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant implanté dans le retrait, à condition de ne pas diminuer celui qui existe
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc ...
- aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront être à l'alignement
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers qui pourront être implantés à l'alignement
- aux garages non enterrés si la topographie du terrain ne permet pas de recul qui pourront être implantés entre l'alignement et 5 m de retrait
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

---

## **ARTICLE UE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

---

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les 2 limites latérales si elles ne comportent pas de baies. A défaut, les marges d'isolement s'imposent.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 5 m au droit des limites séparatives.

Cette largeur peut être réduite à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Les baies seront cependant autorisées lorsque l'appui sera situé à plus de 1,90 m au dessus du plancher, ainsi que les baies non ouvrantes et opaques.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain à condition que :

- la hauteur totale du mur construit, au droit de cette limite séparative ne soit pas supérieure à 2,80 m. En cas de dénivelé entre deux terrains, cette hauteur sera mesurée par rapport au terrain le plus bas.
- lorsqu'une construction d'une hauteur supérieure existe en limite de fond sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

Les piscines non couvertes devront être implantées à 2,60 m minimum des limites séparatives.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'YVETTE**

Pour les parcelles aboutissant à l'Yvette, les constructions de toute nature devront respecter la zone non aedificandi figurant au plan de zonage.

### Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives

### ***Secteur UEa***

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives pour les parties comportant une ou des baies.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

### **Secteur UEb**

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives. Pour les autres constructions, l'implantation sur une des limites séparatives est possible à condition que la hauteur n'excède pas 5 m et qu'elle ne comporte pas d'ouverture sur cette limite.

### **Secteur UEc**

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 m.

### **Secteur UEf**

Les constructions ne doivent s'implanter que sur une seule limite séparative.

### **Secteur UEg**

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives pour les parties comportant une ou des baies.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas de baie. La construction sur une limite séparative est possible à condition qu'elle ne comporte pas d'ouverture sur cette limite.

### Exceptions

Les règles d'implantation de la zone UE ainsi que des secteurs UEa, UEb, UEc et UEg ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

---

## **ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins de 5 m. Cette distance sera ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures.

### **Secteur UEb**

La distance entre deux constructions sera au minimum de 6 m.

### **Secteur UEc**

La distance entre deux constructions sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8 m.

### Exceptions

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

---

## **ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol ne devra pas excéder 25 % de la surface du terrain. Lorsque les constructions sont à usage d'habitation, les annexes bénéficieront d'une emprise supplémentaire de 10 % de la surface du terrain.

### ***Secteur UEc***

L'emprise au sol ne devra pas excéder 40 % de la surface du terrain.

#### Exceptions

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.

---

## **ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m.

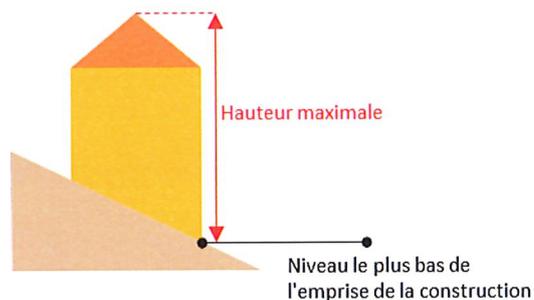
Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan zones inondables :

- le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 1 mètre.

Dans le cas de terrains à forte pente, cette hauteur sera portée à 11 m. Cette hauteur sera prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

Pour les bâtiments annexes cette hauteur sera limitée à 5 m.

Les remblais, pour masquer les surélévations du rez de chaussée sont interdites.



### ***Secteur UEc***

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 13 m.

#### Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter préalablement les cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc (sortie prévue en juillet 2009)
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc
- le guide des enseignes, pré-enseignes et publicité – Dispositifs et charte signalétique du Parc

Les volumes des constructions devront être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Le plan et l'implantation devront être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.

Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable seront autorisées nonobstant les règles ci-dessous, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires etc ...

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les bûchers et abris de jardin pourront être en bois.

### **LES VOLUMES**

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

### **LES FACADES**

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapprochera des couleurs des constructions existantes dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.

Le même matériau de ravalement de façade doit être utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris le soubassement et les annexes, ce qui évite toute multiplication des matériaux.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc ...

En aucun cas les matériaux tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre, etc ... ne pourront rester apparents.

Les antennes paraboliques sont admises à condition qu'elles soient de même teinte que la façade.

### **LES PERCEMENTS**

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Dans la mesure du possible elles devront être axées par rapport aux baies inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

Les menuiseries en bois seront peintes de préférence. Les couleurs de référence sont celles préconisées dans le nuancier du PNR.

Les vernis et les teintes "ton bois" sont à éviter.

### **LES TOITURES**

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Les toitures végétalisées seront autorisées.

Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes seront possibles.

Les toitures des bâtiments annexes pourront comporter une seule pente.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.

Les couvertures sont réalisées : en tuiles, en ardoises naturelles, en zinc.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal, etc ...) sont interdites, de même que les couvertures en tôle ou carreaux de bitume, éternit et semblables.

Le shingle sera admis pour les abris de jardins et bûchers, dans un ton rappelant la couverture de la construction principale.

Les panneaux solaires seront admis, ils seront posés en toiture et encastrés.

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle.

- Les ouvertures
  - les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière ...) soit par des châssis vitrés soit par des verrières telles que définies en annexe
  - dans le cas de châssis vitrés, la somme des largeurs de ces ouvertures n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières telles que définies en annexe.

- la réhabilitation des toitures

Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les dépendances (garages, remises, buanderies, etc ...) seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des adaptations pourront être aussi admises pour les matériaux de toitures.

Leur aspect (couleur, toiture) doit, de toute façon, s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas et marquises sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale.

### **LES CLOTURES**

Elles sont constituées :

- soit par des murs pleins (pierres ou parpaings enduits) n'excédant pas 1,20 m surmontés d'éléments à claire-voie (grillage ou barreaudage simple), le tout n'excédant pas 1,80 m
- soit par des grillages doublés de haies vives n'excédant pas 1,80 m

Sur les limites séparatives, les clôtures en bois ajourées n'excédant pas 1,80 m de hauteur sont autorisées.

Les panneaux de béton brut ou de métal préfabriqués sont rigoureusement interdits.

Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la parcelle bâtie.

De même, les ouvrages d'entrées devront être d'un modèle simple, et ne pas excéder 1,80 m.

Dans la mesure du possible, les boîtes à lettres et autres coffrets techniques seront intégrés à la clôture.

Les murs de soutien de terres seront :

- en façade sur rue, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 m (grille, grillage ...)
- entre deux propriétés, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1,60 m (grille, grillage ...)

Dans les zones inondables, le long du Rhodon, de l'Yvette et du ruisseau de Montabé, les haies et les clôtures devront être conçues et/ou entretenues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface (clôture à 4 fils, à larges mailles, fourreaux, barbacanes, etc ...). Elles devront être implantées à 5 m minimum du bord du cours d'eau.

### ***Secteur UEa***

Les clôtures sur rue devront être uniformes et suivant le modèle joint en annexe.

### ***Secteur UEb***

Les clôtures sont obligatoires.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une clôture végétale doublée par un grillage.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m.

### **SONT INTERDITS**

- les constructions sur remblais rapportées
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes
- toute copie d'une architecture étrangère à la région

- en clôture, les plaques de béton préfabriquées et les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas
- les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents)
- les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibro-ciment, les tuiles de béton
- les chiens assis et les lucarnes rampantes

### Exceptions

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

### **IMMEUBLES A PROTEGER**

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments repérés (*voir plan en annexe "bâtiments remarquables"*) sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, à titre exceptionnel, la démolition pourra être autorisée si l'état de l'immeuble le justifie.

Les transformations seront autorisées dans l'optique soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, soit de recomposer les façades et volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble. Il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables.

## **ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devra se situer à l'intérieur des constructions.

Pour les immeubles collectifs de logements sociaux, un tiers des places de stationnement devra être réalisé à l'intérieur des constructions.

Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

### *Normes de stationnement*

<b>Nature de la construction</b>	<b>Nombre de places imposé</b>	<b>Arrondi</b>
Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement à partir de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher ; 1 place seulement en deçà 1 place par logement social 1 place pour 2 logements pour les foyers jeunes travailleurs et résidences étudiants	Par excès
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Constructions destinées aux restaurants	Non réglementé	
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 35 m <sup>2</sup> de surface de vente	Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 60 m <sup>2</sup> affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités		

économiques	1 place par 60 m <sup>2</sup> affectées à l'activité	Par excès
-------------	--	-----------

La dimension d'une place de stationnement sera de 2,5 m x 5 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

#### **ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

Dans les immeubles collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

#### **STATIONNEMENT DEUX-ROUES**

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos ...) devront être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction d'immeuble collectif.

### **ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

#### **ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés quelque soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Ils devront respecter au minimum 30 % de la superficie du terrain.

Deux arbres devront être plantés pour 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour toute demande de permis de construire, le plan masse devra faire apparaître les arbres existants à conserver et l'emplacement des plantations à créer. Ces futures plantations devront comporter majoritairement des feuillus d'essence locale de haute tige, notamment dans les parcelles pentues le long des vallées (*cf essences recommandées en annexe*).

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Elles devront comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.

Les essences d'arbres et d'arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le PNR et figurant en annexe.

**Secteur UEa**

La bande engazonnée, d'une largeur d'environ 2 m, entre la voie et la clôture devra être conservée.

---

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet.