

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée aux habitations implantées isolément ou en bande. Elle comprend les secteurs : UG, UGa, UGb, UGc.

Ces secteurs se distinguent les uns des autres par les règles d'implantation d'emprise au sol, de hauteur qui peuvent présenter de légères différences.

ARTICLE UG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.

ARTICLE UG.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité n'excède pas 500 m² de surface de plancher (vente + réserve + bureaux).
- dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des futures limites de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme).
- Au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

ARTICLE UG.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de

l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... .

2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UG.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

ARTICLE UG.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance minimale de l'alignement égale à 5 mètres.

Cas particulier : terrain situé à l'angle d'au moins 2 voies :

Les constructions doivent s'implanter en retrait. La distance minimale de l'alignement est égale 5 mètres par rapport à une voie et à 2,50 mètres par rapport autres voies.

Toutefois s'il existe déjà une construction implantée en tout ou partie dans la marge de retrait, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement linéaire vertical ou horizontal de la façade existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

ARTICLE UG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UG :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.

Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres minimum.

b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) :

La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative.

c) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

* lorsqu'il s'agit d'une parcelle située entre deux propriétés bâties et dont la façade sur rue est inférieure à 16 mètres : dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

En UGa :

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement.

Les constructions ne peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives joignant l'alignement sauf dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

En cas de mitoyenneté avec un bâtiment annexe voisin, la hauteur, la pente et la nature de la couverture devront être en accord avec les mêmes éléments du bâtiment préexistant.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 2,50 mètres.

Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites de fond de parcelle sauf dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative de fond de parcelle, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

Les constructions non jointives des limites de fond de parcelle doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la limite séparative.

En UGb :

- a) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres.

- b) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

* lorsqu'il s'agit d'une parcelle située entre deux propriétés bâties et dont la façade sur rue est inférieure à 16 mètres : dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

En UGc :

Les constructions ne peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement que dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 2,5 mètres.

Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites de fond de parcelle sauf dans les cas suivants :

* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ;
- ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

Les constructions non jointives des limites de fond de parcelles doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

Pour l'ensemble de la zone :

Toutefois s'il existe déjà une construction implantée en tout ou partie dans la marge de retrait, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement linéaire vertical ou horizontal de la façade existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

ARTICLE UG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 8 mètres minimum pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE UG.9 - Emprise au sol

En UG :

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle :

- Pour les premiers 800 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 35 %.
- Pour les m² au-delà de 800 m², l'emprise au sol est fixée à 20 %.

En UGb et UGc ;

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

En UGa :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UG.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures habitables exclus.

En UG

Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est inférieure ou égale à 20 m :

La hauteur maximale des nouvelles constructions y compris les extensions et surélévations postérieures à la date du règlement modifié ne peut excéder 4,50 m à l'égout ou 6 m à l'acrotère et 8 m au faîtage.

Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est supérieure à 20 m :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

UGb et UGc ;

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

En UGa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UG.11 - Aspect extérieur :

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Principes généraux :

Les terrains non bâtis, 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 de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Prescriptions applicables à tous les types de construction

Une architecture de facture moderne de qualité est autorisée dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures pourront être à pente ou terrasses.

En cas de toiture à pente :

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°.

Les matériaux de couverture pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment.

En cas de toiture terrasse :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Prescriptions applicables pour les constructions anciennes : réhabilitation - modifications - extensions
:

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante et respecter les principes suivants :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures.
- maintien des lucarnes traditionnelles ou bien remplacement ou création à l'identique.
- respect des proportions des percements en façade : plus hauts que larges.
- maintien du rapport pleins / vides.
- obligation de peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront :

- soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ;
- soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes devra être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief). Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints affleurent le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en pierre ou "tout venant", initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux devront être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, devra être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui serait fait sur la façade principale.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines.

Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les clôtures :

Devra être apporté le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la clôture.

La clôture ne doit pas à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Dans le cas de constructions anciennes ou de constructions diffuses :

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

Les clôtures devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

1 Les clôtures sur rue :

Les clôtures devront être maintenues dans leurs formes et hauteurs initiales. Dans ce cas les clôtures qui présentent des parties menuisées devront impérativement être peintes (porte, portail, barreaudage...). Les bois traités (lasure, vernis ...) sont à proscrire.

Types de clôtures autorisés :

Mur bahut et grille :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut devra être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il devra être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu de celui-ci. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière devra être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.
- la hauteur maximale de 1,60 mètres s'applique également.

Mur bahut et barreaudage en bois plat :

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie doit être fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 centimètres de largeur devront être peintes.

Sont interdits :

Les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris...

Matériaux déconseillés :

Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliqués, les lisses d'aspect PVC.

Portes et portails :

Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 1,80 mètres. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur est au minimum de 1 mètre et ne doit pas dépasser 1,20 mètres pour les portes et portillons et au minimum de 3 mètres et ne doit pas dépasser 4 mètres pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Un seul accès véhicule est autorisé sauf dans le cas de parcelles traversantes desservies par deux voies. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

2 – Les clôtures en limites séparatives

La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative.

Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois. Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

ARTICLE UG.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.

Un local à cycles doit être aménagé.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE UG.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Dans tous les secteurs :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.

En secteur UG :

40 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En secteurs UGa, UGb, UGc :

Une surface correspondant au minimum à 25 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange

seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

ARTICLE UG.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.