

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée majoritairement aux habitations implantées isolément. Elle comprend 7 secteurs : UHa, UHa*, UHb, UHc, UHd, UHe, UHe* qui se distinguent par des différences mineures au niveau de certains articles : présence de polygones d'implantation.

ARTICLE UH.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 UH.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).
- l'exercice de professions libérales sera autorisé sous la condition que les locaux destinés à cette activité ne couvrent pas plus de la moitié de la surface de plancher du logement.
- 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 R.151-21 du Code de l'urbanisme).
- Au titre de l'article L. 151-15 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).
- Toutefois, dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 du Bogey, le nombre de logements locatifs sociaux est fixé à 12 logements maximum.
- Dans le secteur de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 100% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

Dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 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.

ARTICLE UH.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... .

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès au maximum par tranche de 30 mètres de façade.

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 UH.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 ensevelis.

ARTICLE UH.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Dans la zone UH hormis dans les secteurs UHa* et UHe*, les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 5 mètres.

De plus, dans les secteurs UHb, UHc et UHd, elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

Dans le secteur UHa* : les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 1 mètre. Par rapport à la rue des Sables du Moulin à Vent, la distance de retrait est portée à 5 mètres minimum.

Dans le secteur UHe* : les constructions peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique

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

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

Implantation des constructions principales

Dans les secteurs UHa et UHe, hormis dans les secteurs UHa*, UHe* et le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey n°5 :

a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

La marge minimale de retrait est fixée à 8 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 6 mètres minimum.

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

En secteur UHa, la marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative.
En secteur UHe, la marge minimale de retrait est fixée à 10 mètres de la limite séparative.

Dans le secteur UHa*:

a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

La marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres de la limite séparative.

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

La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative.

Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey n°5:

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

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.

Dans les secteurs UHb, UHc, UHd et UHe* :

Elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

Implantation des constructions annexes

En UH, UHa et UHe hormis le secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP n°5 du Bogey :

Seules sont autorisées en limite séparatives, 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 le secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP n°5 du Bogey, toute construction annexe doit être implantées en retrait.

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

En UHb,

En dehors des polygones d'implantation sont autorisées :

- les piscines non couvertes. Elles devront être implantées à 4 mètres minimum.
- une seule construction annexe de type abris de jardin respectant les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 11 m² de surface de plancher.
- ne pas excéder une hauteur de 2,50 mètres au point le plus haut.
- être implantée en retrait de 1 mètre minimum d'une seule limite séparative aboutissant aux voies.

En UHc ,UHd et UHe* :

Elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes qui devront être implantées à 4 mètres minimum.

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

En zone UH hormis dans les secteurs UHa* et UHe* :

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 16 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues. En cas de création de cours communes, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 14 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

En secteur UHa, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey :

Il n'est pas fixé de règle entre une construction nouvelle et une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UHa* :

il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UHe*:

Elles peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

ARTICLE UH.9 - Emprise au sol

En UHa, hormis en secteur UHa* et dans le secteur compris dans le périmètre de l'OAP du Bogey :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol.

En secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP du Bogey et en secteur UHa* :

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

En UHc, UHd :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

En UHb :

L'emprise au sol maximum est fixée à 20% de l'unité foncière.

En UHe hormis en secteur UHe* :

L'emprise au sol maximum est fixée à 15% de l'unité foncière

L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol.

En secteur UHe* :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UH.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.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage en UHa, UHb, UHd et UHe hormis en secteurs UHa*, UHe* et dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP du Bogey.

En UHa* et UHc : la hauteur est fixée à 3,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7,50 mètres au faîtage.

En secteur UHa, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey et en secteur UHe*, la hauteur ne peut excéder 9,70 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UH.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.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure 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 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 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 écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, 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).

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 modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante (cf. dans annexe "Réhabilitation et entretien des constructions anciennes") :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures.
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique.
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges.
- maintien du rapport pleins / vides.
- 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 sera 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 moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont 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 privées, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

Les clôtures :

Le plus grand soin devra être apporté 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 propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher 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.

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

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 :

Types de clôtures autorisés :

1- Clôtures sur rue :

Mur bahut et grille :

La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 mètre. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 mètre. Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée,

moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera 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 du mur. La grille est un ouvrage de serrurerie. Elle devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

Mur bahut et/ou grillage, doublé d'une haie taillée :

La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 mètre. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 mètre. 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 sera plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie doit être taillée une fois par année. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur.

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.
- la hauteur maximale de 1,80 mètres s'applique également.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la végétation. Les tôles d'occultation sont à proscrire, les haies doivent ménager des transparences.

Matériaux interdits :

Plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulé, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris...

Matériaux déconseillés :

Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliquées, les lisses 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 2,00 mètres. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures. 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- Clôtures en limites séparatives :

La réalisation de murs pleins est interdite.

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

ARTICLE UH.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 UH.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.

Dans les secteurs UHa et UHe hormis en UHa*et UHe* :

60 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En secteur UHa* : 50 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En secteur UHe* : 35 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH9, doivent être maintenus 1,5 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.

Dans les secteurs UHb,UHc,UHd :

Une surface correspondant au minimum à 40 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagers.

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.

Rappel :

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UH.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.