

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Lotissement du Clos du Petit Mont en zone UBa (cf fiche d'orientation)

- o La zone UB intègre, en UBa, le lotissement du Petit Mont situé à Villarceaux dans l'Ouest du village précédemment dénommé UA-UB. Il longe le Chemin Creux par lequel s'effectuera l'accès.
- o Ce secteur s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre de la troisième modification du PLU. La mise en service de l'assainissement de ce secteur sera possible dès lors que la station d'épuration sera mise en service.
- o Cette zone UBa s'étend sur environ deux hectares et comprendra une vingtaine de lots. La voirie y est limitée. Ce lotissement jouxte la zone urbanisée construite de Villarceaux où le bâti de type rural et ancien prédomine.
- o La topographie présente un terrain en pente de l'Est vers l'Ouest d'une part et du Sud vers le Nord d'autre part

#### Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
  - 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
  - 3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune
  - 4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
  - 5 - Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
  - 6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration
  - 7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
  - 8 – Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.
  - 9 – Articles réglementaires :
- L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées.  
du Code de l'Urbanisme

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 - Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

12 - Infrastructures bruyantes : L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique (reportées au plan) situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

### **ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les installations classées,
- les constructions à usage industriel et agricole,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les exhaussements et affouillements du sol,
- les aires de stockage à ciel ouvert,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- le stationnement des caravanes de loisirs ou (et) les campings-cars isolés à l'exclusion de ceux abrités dans des bâtiments et remises ainsi que sur les terrains constituant la résidence de l'utilisateur,

- les parcs de loisirs,
- les stations services,
- les constructions à usage artisanal et commercial sauf celles autorisées en UB2.

**ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En zone UBa, l'occupation des sols est soumise à l'acceptation par la commune d'un schéma d'aménagement de cette zone.

Sont autorisés les changements de destination à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur des bâtiments existants.

Les constructions à usage artisanal et commercial ne devront pas générer de nuisances sonores et olfactives.

Les capteurs solaires et les installations de géothermie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 3 : Accès et voirie**

**I - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité ainsi qu'une bonne visibilité

L'accessibilité de desserte minimale, pour les services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie est de 3,50 m

En cas de division ou de lotissement un accès commun à l'opération pourra être imposé pour des raisons de sécurité et d'esthétique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Zone UBa : Clos du Petit Mont

- Ce secteur longe le Chemin Creux par lequel s'effectue l'accès.
- L'urbanisation doit faire l'objet d'une zone d'intégration dans le site de part et d'autre du chemin creux :
  - utilisant des mouvements de terre limités et des affouillements pour restituer l'aspect original du chemin « Creux » sur une largeur de 5m et 1 m de profondeur ;
  - privilégiant la réalisation de murs en pierre du pays, rappelant les murs caractéristiques du village et de zones végétalisées respectant les essences traditionnelles de la région ; cf (1) de la fiche d'orientation.
  - L'accès aux habitations et à la zone d'activité voisine UPa, doit se faire par une entrée unique de type placette avec murs traditionnels et végétalisation ; cf(2) de la fiche d'orientation.
  - Aucun accès à ce secteur n'est prévu sur le D11. L'accès au Chemin Creux sera donc réalisé à partir de la RD 119 par une place type « sens giratoire » ; cf(4) de la fiche d'orientation.
  - Les voies de desserte interne doivent être optimisées en fonction de la topologie et de l'architecture de l'ensemble.
  - Les accès individuels aux parcelles (bateau) doivent être jumelés sauf cas particuliers.
  - Des liaisons douces doivent favoriser le déplacement vers les autres secteurs.
  - Trottoirs : Le cheminement piétonnier doit s'effectuer par un trottoir unilatéral. L'aménagement de ce trottoir veillera à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible. L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter. On favorisera des matériaux plus perméables.

## II - Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre le croisement de deux véhicules.

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

## ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux

### I - Eau potable :

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

### II - Assainissement :

#### Zone UBa :

- La mise en service de l'assainissement de ce secteur sera possible dès lors que la station d'épuration sera mise en service.
- Le réseau d'assainissement du lotissement se raccordera au réseau existant, rue de Villarceaux, pour les eaux usées et les eaux pluviales de voirie
- Les schémas et plans relatifs à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être proposés pour le permis d'aménager.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite sans traitement préalable.

En cas de division un raccordement doit être effectué par lot.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain privé doivent garantir la collecte et le stockage individuels des eaux pluviales de la parcelle (toitures, terrasses,...).

#### Pour la zone UBa du Clos du Petit Mont,

- Le réseau d'eau pluviale du lotissement UBa se raccordera au réseau existant.
- Cet assainissement devra être dimensionné en fonction de l'estimation du volume des eaux pluviales.
- Pour le secteur UBa, les schémas et plans relatifs à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales devront être proposés pour le permis d'aménager.

### **III - Électricité - Réseaux de télécommunication - Télédistribution :**

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

La puissance totale de l'électricité et le débit du gaz nécessaires aux lotissements devra être estimée pour les permis d'aménager et les permis de construire.

### **IV- Déchets ménagers et autres :**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

#### **ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible tout terrain doit satisfaire aux conditions suivantes :

- avoir une largeur minimale de façade sur voie publique de 20 mètres,
- et : - soit avoir une profondeur minimale de 30 mètres,
- - soit s'inscrire dans un rectangle de 20 mètres sur 30 mètres.

#### **ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être réalisées à l'alignement des voies publiques ou privées ou à 5 m. au moins en recul de l'alignement.

Ce recul à 5,00 m. de l'alignement n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'une extension, d'un aménagement ou d'une réhabilitation du bâti existant, ni dans le cadre des lotissements afin de permettre une meilleure utilisation des terrains à lotir.

• Pour les parcelles concernées par le cône de vue sur l'église, la zone non aedificandi, telle que représentée sur le plan N°2, est déterminée par un cône ayant son sommet chemin de la forge, parcelle 437, avec un angle d'ouverture de 10 degrés. L'alignement s'effectue sur la limite de ce cône de vue.

Pour les abris de jardin le retrait est admis.

#### **ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement ne devra pas être inférieure à 4,00 m.

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

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâtiment existant. La création des ouvertures étant liée au paragraphe précédent

Dans le cas où la construction ne s'appuie pas sur ces limites, elle doit se prolonger, en façade sur voie par un mur joignant l'autre limite.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Pour la zone UBa, une ZNA d'une largeur de 10 m est programmée à l'Est du lotissement

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cadre des lotissements afin de permettre une meilleure utilisation des terrains à lotir.

Pour les abris de jardin aucune règle n'est imposée.

**ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE UB 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 1000 m<sup>2</sup> l'emprise est ramenée à 20 %.

Les bâtiments annexes isolés ne devront pas dépasser 10 %.

Pour les constructions à usage de commerce et d'activité, cette limite est portée à 50 %.

Les abris de jardin ne peuvent dépasser une superficie de 8 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

Si le sol est en déclivité, il sera pris pour base la moyenne entre le point le plus haut et celui le plus bas.

**La hauteur des constructions ne peut excéder :**

- 12 mètres au faitage.
- Nombre de niveaux : R + 1 + 1 niveau de combles aménageables.
- 2,30 m au faitage pour les abris de jardin.

**ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur des constructions**

**Principes généraux :**

Pour la zone UBa du Petit Mont, les dispositions architecturales suivantes doivent s'appliquer :

- En ce qui concerne, les zones d'urbanisation du secteur du Petit Mont, la richesse de l'environnement justifie le respect des contraintes d'intégration dans le site, principalement :
  - le respect du bâti traditionnel du village ;
  - l'implantation des bâtis devra se faire suivant un plan d'ensemble qui respecte les alignements traditionnels et notamment les dominantes perpendiculaires à la pente ou dans l'axe de la pente.

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

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

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.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe IV du présent règlement : « recommandations architecturales » traitant de l'aspect extérieur des constructions.

**Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :**

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout « pastiche »,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités,
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village,
- le blanc (hors menuiserie) pour les ravalements,
- les couleurs vives,
- les fenêtres plus larges que hautes (la hauteur doit être supérieure à la largeur au minimum de vingt pour cent).
- les velux non encastrés,
- les lasures, sauf pour les éléments de structure (hors linteaux),
- les fenêtres et poteaux avec un cintre de 180° Seuls sont admis les arcs légèrement cintrés dont la corde est inférieure au dixième de la largeur de la fenêtre.

L'implantation des abris de jardin devra tenir compte du voisinage. Leur intégration pourra nécessiter un volet paysager.

Pour toutes constructions nouvelles, si un volet roulant est envisagé, celui-ci sera placé en retrait, en réservant un tableau. Les coffres externes de volets roulants sont interdits.

**Les façades**



En cas de regroupement parcellaire, si la façade sur rue d'une construction nouvelle ou d'un ensemble de construction présente une longueur supérieure ou égale à 16 mètres, elle devra être divisée en segments de 6 à 12 mètres par le jeu des volumes, des matériaux et des couleurs.

### 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 et de bonne intégration dans l'environnement.

Ainsi les murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes, (enduit ou moellons rejointoyés ; cf. : annexe « recommandations architecturales »).

Ainsi, le bardage bois est autorisé. Le bardage vertical est recommandé. Une réelle mixité bardage vertical, horizontal, oblique, ... est autorisée pour éviter l'uniformité et la monotonie de façade

Ainsi sont notamment interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ... ;
- les matériaux inflammables.

### Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants ; cependant, des toitures à 3 ou 4 versants pourront être autorisées dans le cas de construction située à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les toitures à un seul versant ne seront tolérées que pour les annexes accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture.

Les toitures, dont les pentes seront comprises entre 35° et 55°, seront couvertes de tuiles plates, petit moule (environ 60 au m<sup>2</sup>), sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.

Sont donc notamment interdites :

- les toitures terrasses, les toitures à la Mansard,
- les toitures à un seul versant, sous réserve de ce qui précède,
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaque d'amiante ciment,
- les antennes paraboliques supérieures à un diamètre de un mètre.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, les lucarnes sous rampants) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la

longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les lucarnes et châssis devront être plus hauts que larges.

Sont interdits les chiens assis.

### **Les annexes**

Les annexes (abris de jardin, vérandas ... ) seront conçues soit isolément, soit comme un prolongement de la maison avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

### **Les vérandas**

L'aluminium naturel ainsi que les matériaux transparents ondulés sont interdits.

### **Les dispositifs techniques**

L'implantation des antennes paraboliques ainsi que la pose d'éoliennes seront favorisées mais devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments, de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront être implantés à l'arrière des bâtiments, de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En l'absence de fenêtres de toits (lucarnes ou châssis), ces panneaux ne devront pas occuper plus de 30% de la surface du pan de toit non visible.

En présence de lucarnes et de châssis, le total des ouvertures et des panneaux ne doit pas dépasser les 40% des surfaces du pan de toit.

Cet ensemble de cellules doit être plus haut que large, dans la limite de 20% .

### **Les couleurs**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Elles ne doivent pas présenter de tonalités agressives.

Il faudra chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronnerie), harmonie chaude ou contrastée.

Les teintes choisies devront figurer dans les dossiers de permis de construire ou déclaration de travaux.

### **Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes**

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 de la construction existante (cf. dans annexe IV chapitre « réhabilitation et entretien des constructions anciennes ») :

- maintien des formes, pentes et couvertures de toitures,
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique,
- proportion 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.

Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans sa séquence urbaine.

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisée avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits en ciment sont proscrits). Concernant les couleurs des enduits de recouvrement et de rejointement : le blanc et les teintes trop proches du blanc sont exclus des enduits de restauration. **Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.**

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.

#### **Les clôtures : (cf. Annexe IV, chapitre « clôtures »)**

Les clôtures, notamment les murs sur rue joignant les limites séparatives (article UB 7) doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composants devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Ces clôtures seront constituées soit :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit et recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates,
- soit d'un mur bahut en moellons rejointoyés ou enduit, recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, sont conservées et entretenues soigneusement,

réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation. Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, ; grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

### **ARTICLE UB 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, installations, division ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- **pour les maisons individuelles** : deux places dont une fermée ou couverte.

Des places visiteurs seront prévues : une place pour cinq logements.

Le stationnement nécessaire aux deux roues et aux voitures d'enfants doit être prévu à l'intérieur des bâtiments.

- **Pour les constructions à usage de bureau et artisanal** (y compris les bâtiments publics) : la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- **Pour les établissements commerciaux** :

- a) **commerces courants** : une place affectée au stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- b) **hôtels et restaurants** : une place de stationnement par chambre,  
une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L 421-3, alinéa 3 à 5 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UB 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et convenablement entretenus.

La superficie des espaces verts arborés doit être au moins égale à 50 % de la superficie totale de la propriété.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres et arbustes.

Les obligations de planter portées sur le plan de zonage devront être respectées.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

Pour le secteur UBa,

- les espaces extérieurs liés aux cheminements, aux allées de garages ou d'entrées, aux stationnements doivent être traités de manière souple et intégrée. Les aménagements réalisés sur la parcelle veilleront à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible. L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter, on favorise des matériaux mieux intégrés à de l'habitat ;
- Les arbres devront être plantés au minimum à 5m des trottoirs, sauf si un écran anti racines d'une profondeur minimale de 1m est mis en place entre l'arbre et le trottoir.
- La zone sera plantée d'arbre en périphérie sur les cotés Sud, Est et Nord, aux abords des habitations existantes et de la future zone d'activités.

Art. UB 14 .

C.O.S . 0,30

Commerce ou artisanat COS porté à 0,50