

CHAPITRE II-1

Dispositions applicables à la zone UA

Centre ancien comportant des habitations et activités diverses

Elle comprend le secteur UAa qui comprend des dispositions particulières aux articles 2, et 6, et le secteur UAc qui concerne l'îlot central et bénéficie de dispositions particulières aux articles 6, 7, et 10.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UA 1-1. Sont interdits :

- Les constructions ou les locaux à usage de bureau, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, dont la surface de plancher excède 300 m².
- Les locaux industriels.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les entrepôts.
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'élevage.
- Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers, ou à des aménagements paysagers.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

- Sont en outre interdits, **sur les parties de la Grande Rue soulignées par un trait tireté jaune**, entre la place de l'Église et la rue Gervais-Jacquin, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments, ainsi que l'affectation à l'habitation des rez-de-chaussée, donnant sur la Grande Rue, des constructions nouvelles.

UA 1-2. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Sont donc interdits, dans une bande de 10 mètres, centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction :

- les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
- des aménagements dans le cadre de ZAC ou de lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique complet.

Cas particulier :

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies et sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie, seules sont interdites les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est suffisante.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

POUR TOUTE LA ZONE UA (y compris le secteur UA_c), A L'EXCEPTION DU SECTEUR UA_a

UA 2-1. Sont admis sous condition :

Les constructions ou groupes de constructions de plus de 900 mètres carrés de surface de plancher ou de 20 logements et plus, à la condition que 30 % au moins de la surface de plancher, destinée à l'habitation, soit affectée au logement social.

Les constructions et les aménagements de locaux **sur les parties de la Grande Rue, soulignées par un trait tireté jaune**, entre la place de l'Église et la rue Gervais-Jacquin, à la condition que les locaux situés au rez-de-chaussée sur la voie publique ou privée soient destinés au commerce ou à l'artisanat, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble, des locaux d'hébergement

hôtelier, et des locaux nécessaires aux équipements publics.

DE PLUS, POUR TOUTE LA ZONE UA (y compris les secteurs UAa et UAc)

UA 2-2. Les occupations et utilisations du sol admises devront en outre prendre en compte les conditions relatives aux protections, risques, et nuisances, prescrites ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES, ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UA 2-2-1. Secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

UA 2-2-2. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

UA 2-2-3. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

UA 2-2-4. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m² doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur minimale de 3,50 mètres (par exemple : passage sous porche).

2 - VOIRIE

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

Une voie nouvelle, publique ou privée, desservant 4 logements ou plus, doit avoir une emprise de 6,00 mètres de largeur au moins et comporter une chaussée de 4,00 mètres de largeur au moins. La largeur de l'emprise est portée à 9,00 mètres et celle de la chaussée à 5,50 mètres lorsque la voie dessert 30 logements au moins.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. **Elles doivent avoir une longueur de 40 mètres au plus** (cumul de l'existant à la date de l'approbation du présent PLU et de ce qui est à créer) **et une emprise de 4,50 mètres de largeur au moins.**

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou aménagement devra se conformer au règlement du schéma directeur d'assainissement (SDA) de la commune, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

1. - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les forages et les pompages d'eau sont interdits.

2. - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

a) Eaux usées

Vidange des piscines : les piscines doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux publics. Aucune évacuation par épandage ne sera autorisée.

b) Eaux pluviales

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

c) Techniques alternatives

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

Dans les zones de risques liées à la présence de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

3. - AUTRES RÉSEAUX

Électricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être

prévu une antenne collective de télévision.

Locaux poubelles

Pour les opérations groupées de plus de trois logements, des locaux-poubelles à tri sélectif seront obligatoirement intégrés au bâtiment.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)
--

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
--

DANS TOUTE LA ZONE UA A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAa

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au document graphique ou au plan d'alignement. Lorsqu'il est indiqué au document graphique, le reculement est apprécié par rapport à l'alignement opposé à celui du terrain servant.

Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis...).

Elles peuvent cependant être édifiées en retrait si la continuité du bâti est assurée par des bâtiments en bon état.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies (cf. définition en annexe) :

- le long de la voie principale, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- le long de la voie secondaire, les constructions pourront être édifiées en retrait et la continuité du bâti pourra être assurée par un mur en maçonnerie.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du **plus proche** rail de la voie principale de circulation.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR UA_c

Pour les façades présentant un linéaire supérieur à 25 mètres sur un seul plan, un retrait, inférieur à 2,50 mètres, peut être autorisé sur l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

DANS LE SECTEUR UA_a

Les constructions doivent respecter le reculement indiqué au document graphique.

Pour les façades présentant un linéaire supérieur à 25 mètres sur un seul plan, un retrait, inférieur à 2,50 mètres, peut être autorisé par rapport au reculement indiqué au plan. Ce retrait peut être porté à une valeur maximale de 5 mètres au droit des accès véhicules.

L'alignement peut ponctuellement être constitué par une clôture maçonnée assurant la continuité du bâti.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Dans une bande de 5 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir d'un reculement de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies.

A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

Au-delà de la bande de 15 mètres définie ci-dessus, les marges d'isolement s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

SECTEUR UA_c

Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies.

Au-delà de la bande de 15 mètres définie ci-dessus, les marges d'isolement s'imposent. Toutefois, le présent alinéa n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues à l'article UA.8.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 3,60 mètres.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants (respectant les dispositions de l'annexe I du présent règlement) dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de **4 mètres** au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins **8 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes d'une emprise au sol, inférieure ou égale à 20 m², et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions, ou surélévation de bâtiments existants (respectant les dispositions de l'annexe I du présent règlement) dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les baies créées soient situées à distance réglementaire.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à **80 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (VOIR DÉFINITIONS EN ANNEXE)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres**.

La hauteur totale (HT) au faîtage est limitée à **12 mètres**.

SECTEUR UA_c

La hauteur (H) des façades, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **9,00 mètres**.

La hauteur totale (HT) au faîtage est limitée à **12,50 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Un dépassement de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère peut être autorisé sur la voie publique ou privée dans la limite de 2 mètres, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

Pour les terrains en pente, cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

Les projets doivent s'inspirer du **cahier de recommandations architecturales**.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'adjonctions, ou d'un projet

d'architecture contemporaine de qualité, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

VOLUME – PERCEMENTS

Les percements en façade des constructions sur la voie publique ou privée seront de proportion verticale (plus hauts que large) ; les trumeaux doivent être plus larges que les baies qu'ils séparent.

Le matériau préconisé pour les huisseries (menuiseries et volets) des constructions existantes est le bois avec une découpe en plusieurs carreaux.

Les ouvertures en toiture des constructions existantes pourront se faire soit par des lucarnes, de proportion verticale, soit par des châssis de toit entièrement encastrés dans l'épaisseur du toit. Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale.

Les contrevents (volets) des constructions existantes seront composés de deux battants en planches verticales larges ou seront persiennés. Ils seront réalisés en bois. Les volets avec écharpes en Z sont interdits. Ils seront peints de couleur identique à celle des menuiseries.

Sur les terrains dont la largeur de façade est notablement supérieure aux constructions voisines, le traitement de la façade devra permettre de rétablir ce rythme.

Dans le cas où une construction nouvelle est contiguë aux constructions voisines, une continuité des niveaux sera recherchée sur les éléments de façade visibles de la voie publique ou privée.

Les débords en façade sur la voie publique ou privée (balcons ou avancées par exemple) sont interdits uniquement dans la Grande Rue.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres et les coulisses ne devront pas être apparents.

Si elles se trouvent à l'alignement de la voie, les portes de garage devront être coulissantes et non basculantes, pour ne pas empiéter sur l'espace public.

Les portes et portes de garage devront être de couleur identique aux menuiseries du bâtiment principal. Elles pourront être en tôle peinte.

TRAITEMENT DES FACADES

Les murs édifiés en limites séparatives et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique ou privée) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Matériaux :

Le ravalement des constructions existantes devra être exécuté en respectant les matériaux d'origine ; les modénatures seront conservées ou restituées à l'identique.

L'insertion d'un capteur solaire sur une façade devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise.

L'emploi en façade de matériaux de placage ou, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), sont interdits.

La peinture de la pierre et des briques est interdite.

Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée.

TOITURES

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

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Matériaux :

Les toitures à pentes seront recouvertes :

- De tuiles plates en terre cuite brune-rouge à recouvrement ;
- Ou de tuiles plates ou à pureau plat.

Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises naturelles. Le zinc prépatiné et le cuivre sont autorisés pour les constructions de type contemporain. Le bac-acier gris anthracite est autorisé pour les annexes.

La tôle ondulée est interdite.

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la **charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise**.

Pente de toit :

La toiture sera à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45°. Une toiture à trois pentes pourra être tolérée ou conseillée, pour faciliter l'intégration architecturale du bâtiment. Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée et une toiture à un seul versant pourront être tolérées pour les vérandas et pour les annexes de surface, inférieure ou égale à 20 m², à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,60 mètres.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques ou privées.

Une toiture-terrasse est autorisée, sur 30 % au plus de la surface existante de plancher.

CLÔTURES

Les clôtures sur la voie publique ou privée, ou sur l'emprise publique

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique, à l'exception des cas où un reculement est imposé par le document graphique ou un plan d'alignement.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti devront être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles seront constituées d'un mur plein en maçonnerie. La nécessité d'assurer la continuité du bâti justifiera leur hauteur.

Les clôtures seront constituées, à l'alignement des voies :

- soit d'un mur haut en maçonnerie, plein, toute hauteur, réalisé en pierre apparente appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique d'un dessin simple.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur, toute hauteur, est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Ces clôtures auront une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres.

Les clôtures remarquables repérées sur le plan de zonage pourront avoir une hauteur différente.

L'arase des portails et des portillons devra être horizontale.

Les portails des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints et de couleur uniforme.

L'emploi du béton préfabriqué, de parpaings non revêtus, et du PVC est interdit.

Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses.

Les coffrets électriques doivent être insérés dans la clôture et ne peuvent pas dépasser du nu du mur ou du bahut.

Les portes cochères et porches, caractéristiques de l'habitat traditionnel, seront **conservés**.

Les clôtures protégées au titre des l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont inscrites au plan de zonage. Toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les clôtures protégées

Les clôtures sur les limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder pas 2 mètres.

BÂTIMENTS ANNEXES ET GARAGES

Les bâtiments annexes aux habitations, d'une superficie supérieure à 15 m² de surface de plancher, devront présenter une unité des matériaux, et être constitués de matériaux de même nature et de même tonalité que le bâtiment principal.

AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

Tout ensemble comportant plus de 5 logements sur un même terrain devra comporter un espace commun pour le rangement des containers et des poubelles, afin de limiter leur impact visuel depuis la voie publique ou privée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique ou privée et masquées par des végétaux.

LES BÂTIMENTS REMARQUABLES

La restauration des bâtiments **repérés sur le plan de zonage** doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions de ces bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'**annexe II** du présent règlement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'accès aux places de stationnement, en bordure d'une voie publique ou privée, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Pour toute nouvelle construction comportant plus de 10 logements, les stationnements correspondant aux logements créés seront intégrés au bâtiment.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

SECTEUR UA_c

Par dérogation à l'**annexe II** du présent règlement, dans le secteur UA_c, il sera exigé la réalisation d'au moins 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Les parties de terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, d'une superficie de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux

localisés au plan de zonage au titre des Espaces Verts Protégés (EVP) en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattu(s) soi(en)t remplacé(s) par un arbre ou des arbres d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnée, en général au-delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Aussi, de façon générale, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires ou de sécurité publique dûment justifiées, et sous réserve de re-plantation.

Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des re-plantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple, ...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées. L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

ARBRES OU ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques existantes (réseaux, bâti, aménagement, installations, etc.) dûment justifiées.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un arbre ponctuel ou d'un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du code de

l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

MARES/PLANS D'EAU PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces en eau (plans d'eau/mares), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrages travaux et aménagements est interdit.

La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA 14 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.