

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UBA,UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF**

### **PRESENTATION DES ZONES**

(extrait du rapport de présentation)

Ces zones correspondent aux quartiers d'habitat collectif et individuel, aux pôles qui structurent la centralité de ces quartiers et dans lesquels on trouve également des équipements collectifs, de l'artisanat et des commerces.

Il s'agit d'y maintenir voire d'y renforcer une certaine densité, d'y consolider voire d'y inscrire la mixité fonctionnelle et sociale dans la poursuite du développement et du renouvellement urbain.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

. **La zone UBa** qui correspond aux tissus des quartiers d'habitat collectif et d'équipements dans lesquels la volumétrie existante permet des hauteurs assez importantes.

. **La zone UBb** englobe les tissus des quartiers à dominante d'habitat individuel et d'équipements sur l'ensemble de la commune.

. **La zone UBc** englobe un tissu d'habitat à vocation dominante d'habitat individuel installé sur les coteaux au nord de la vallée sèche et de part et d'autre de la vallée de la Blaise. La sensibilité de ces sites y détermine une urbanisation mesurée de manière à ne pas compromettre les qualités paysagères.

. **La zone UBd** correspond à des secteurs de renouvellement urbain de l'entrée sud par la Route de Chartres et plus au nord en limite avec la ville de Dreux.

. **La zone UBe** correspond à la poursuite de l'aménagement des quartiers du Bois du Chapitre sur le plateau Ouest.

. **La zone UBf** englobe l'aire d'accueil des gens du voyage située sur le Plateau Nord-Ouest.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des RD311, RD828 et RD928, telles qu'elles figurent au plan N°6B en annexe du PLU (nuisances acoustiques de transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de types 2 et 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par les décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995 et par les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

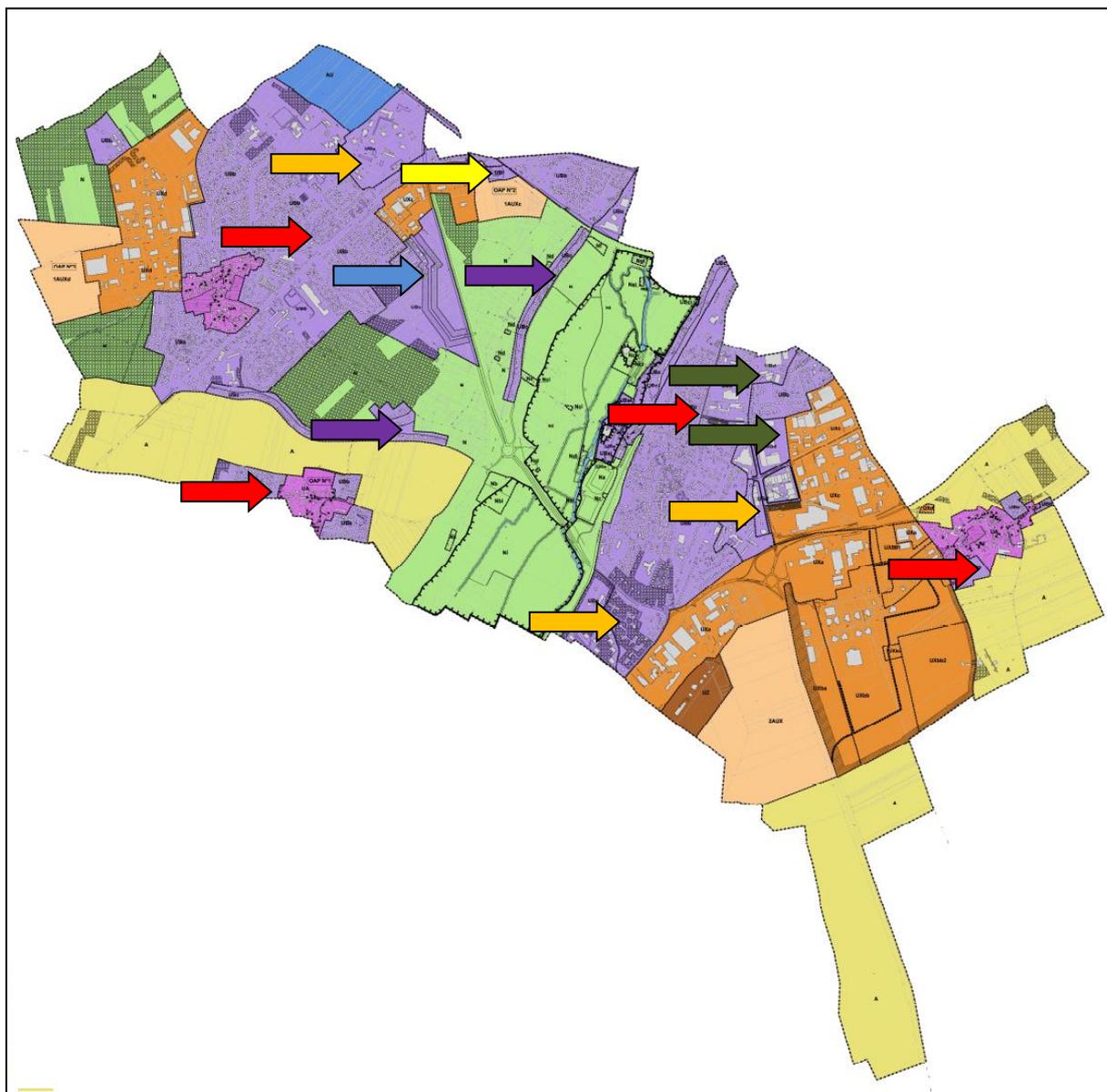
Certaines zones sont concernées par le passage de la voie ferrée.

**Les zones repérées avec un indice « i » au plan de zonage sont inondables.**

**Périmètres de protection des forages/captages d'eau : arrêté N°2680 : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.**

## Plan zonage n°4

- . La zone UBa 
- . La zone UBb 
- . La zone UBc 
- . La zone UBd 
- . La zone UBe 
- . La zone UBf 



---

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à la gestion forestière.
  
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.
  
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

### **Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau sont interdites, ainsi que les sous-sols.

---

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **Sont autorisés sous conditions :**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Dans les zones UBa, UBb, UBc, UBd et UBe :**

- Les constructions destinées à l'artisanat, d'entrepôt, le bureau, le commerce et l'hébergement hôtelier à condition que :
  - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité située sur la même unité foncière.

Le long des voies bordées par un linéaire d'implantation légendé au document graphique « linéaire d'implantation d'activités commerciales et de services en rez-de-chaussée des nouvelles constructions », pour les constructions nouvelles, le rez-de-chaussée situé en façade sur ces voies

sera destiné aux commerces et aux services (en zone UBd, Route de Chartres, boulevard de l'Europe, rue du Pressoir, rue de Bruxelles).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

#### **Dans la zone UBf :**

L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) et de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article L.444-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :**

Les remblais seront admis uniquement sous le plancher de la construction.

### **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 3 – DESSERTE ET ACCES**

---

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

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

### **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur de la Communauté d'Agglomération.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur gestion à l'intérieur du terrain. Selon les cas, il pourrait être autorisé par la communauté d'agglomération le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

#### **- Quantitativement**

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...).

#### **- Qualitativement**

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Conformément aux objectifs du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, en cas de nouvelle construction, extension, balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et il est fortement conseillé de les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou à des fins domestiques.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement, doivent être équipées d'un traitement de débouage déshuilage avant tout système de rejet des eaux pluviales (raccordement, infiltration...).

### **3 – Télédistribution**

Pour tout programme de plus de cinq logements, une antenne collective doit être installée, chaque logement doit être raccordé à celle-ci.

### **4 – Electricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

### **5 –Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à 10 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Pour toute opération groupée de plus de 50 logements, la pose de colonnes enterrées dédiées au tri sélectif peut être exigée.

## **6 –Communications numériques**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
  - . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

### **Dans les zones UBa, UBb et UBc :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### **Dans la zone UBd :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait sera de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les constructions situées en façade sur la Route de Chartres.

### **Dans les zones UBa, UBb, UBc et UBd :**

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Dans la zone UBe :**

60% minimum du linéaire de la façade sur rue des constructions devra être implanté dans une bande de 5 mètres de large par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, des implantations différentes pourront être admises.

### **Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » au document graphique :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieur de cette bande.

Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale, de bureau ou au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, peuvent être implantées en dehors de cette bande.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

### **Dans la zone UBa :**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

### **Dans la zone UBb, UBc, UBd (hors secteur lotissement Marceau) et UBf :**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies.
- 3 mètres, dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

### **Dans la zone UBd correspondant au lotissement Marceau :**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur la limite séparative de l'entrée charretière, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies.
- 3 mètres, dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

### **Dans la zone UBe :**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou plusieurs limites séparatives, la marge de retrait doit être au moins égale à  $H/2 = L$  (« H » étant la hauteur de la construction à l'égout et « L » la distance mitoyenne) par rapport à la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

### **Dans les zones UBa, UBb, UBc et UBd :**

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) ou surélévation dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **Dans les zones UBa, UBb, UBc, UBd et UBf :**

Les façades des constructions situées en vis-à-vis et comportant des baies doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 10 mètres. Cette distance est réduite à 6 mètres lorsqu'une seule des 2 façades comporte une baie et 3 mètres lorsque les 2 façades sont aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

### **Dans la zone UBe :**

Des constructions sur une même propriété pourront être accolées. Si elles ne le sont pas, elles devront respecter une distance minimum égale à  $H/2 = L$  (« H » étant la hauteur de la construction à l'égout et « L » la distance mitoyenne).

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction dans son volume, l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans les zones UBa, UBb, UBe et UBf :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Dans la zone UBc :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

### **Dans la zone UBd :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle :

Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîçage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension mesurée (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

**Dans la zone UBa :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 21 mètres.

**Dans la zone UBb :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres sauf en cas d'ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.

**Dans la zone UBd :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

**Dans la zone UBc et UBf :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres.

**Dans la zone UBe :**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture, ne pourra excéder 6 mètres, correspondant à une construction d'au maximum 1 étage sur rez-de-chaussée.

Dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement de la voie principale repérée au plan de zonage et autour du pôle de quartier, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres correspondant à une construction d'au maximum 3 étages sur rez-de-chaussée.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

## **ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**Les toitures**

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

Ils seront composés d'éléments à plusieurs versants dont le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Pour le bâtiment principal, la ligne principale de faitage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant soit l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule (minimum 22/m<sup>2</sup>) de ton rouge bruni soit l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Les tuiles de couleur claire (fréquemment dénommées champagne) comme les tuiles foncées (proche de la couleur chocolat) sont interdites.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Les toitures terrasses sont admises et leur végétalisation est fortement recommandée.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'annexes non accolées telles qu'abri de jardin et garage.
- d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.
- de constructions à usage d'habitat collectif.
- de constructions à usage commercial ou d'équipement public.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension limitée (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur des enduits doit être proche de celle des sables et terres locales. Il s'agit de couleurs telles que beige pâle, beige ocré, rosé. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les teintes vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

### **Antennes**

Les antennes doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et s'adapter à la pente des terrains.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les murs d'aspect « plaque ciment » sont interdits.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- A l'alignement des voies publiques ou privées les brise-vues sont interdits.
- En limite séparative, les brise-vues ne seront autorisés que temporairement en attente de la pousse des végétaux et à condition qu'ils soient installés dans « les règles de l'art » sur un support adapté (grillage rigide et non en simple torsion par exemple), de préférence en matériaux naturels (canisse, bruyère, bambou) et entretenus.

**- Les murs de clôture seront obligatoirement enduits** (dans des tons sable et terres locales).

**Dans les zones UBa, UBb, UBd UBe et UBf :**

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1 m 80 sur la voie publique ou privée et en limite séparative.

Elles seront constituées (excepté pour les portails, portillons et piliers) sur la voie privée ou publique :

- soit d'une partie pleine, ne dépassant pas les 2/3 de la hauteur, et surmontée d'une partie ajourée.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'une haie vive

**Dans la zone UBc :**

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1 m 80 sur la voie publique et en limite séparative. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté de clôtures à claire-voie.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

**Les éléments de paysage :**

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

**ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 12 - STATIONNEMENT**

---

**1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Lorsque le stationnement ne peut-être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus. Dans les opérations d'habitat groupé ou collectif ils seront prévus à raison de 1 emplacement pour 5 places VL.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

**2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

**ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE ET UBF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**Les éléments de paysage :**

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

**Dans les zones UBa, UBb, UBd, UBe et UBf :**

Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (construction, accès, terrasses, piscines, etc) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35% de la superficie de l'unité foncière et plantés en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espace libre. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

**Dans la zone UBc :**

Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de superficie.