

---

## Zone UH

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones concernent les ensembles constitués par les hameaux disséminés sur le territoire communal :

- Frileuse
- Le Coudray
- Launay-Maréchaux
- Mulleron
- Chantecoq

### DESTINATION DE LA ZONE

Généralement issus d'anciennes fermes dont certaines sont encore en activité, ces hameaux se sont développés plus récemment sous forme d'habitations et de quelques activités intégrées au tissu résidentiel dominant.

Ces zones sont destinées à recevoir essentiellement les fonctions d'habitat et quelques activités limitées, compatibles avec l'environnement urbain et agricole qui les caractérisent.

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires visent à faire évoluer le bâti existant dans les limites des zones urbanisées.

## ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### *En matière d'activités :*

- Les constructions ou installations nouvelles à usage d'activités industrielles,
- Les entrepôts en dehors de ceux liés aux exploitations agricoles.

#### *En matière d'installations et de travaux divers :*

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ou de la gêne pour le voisinage
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, sauf dans le cas d'activités de réparation automobile existantes
- Les campings, caravanings et habitations légères.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie et aux équipements d'intérêt public.

#### *En matière de démolition :*

- La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article L151.19 du CU (figurant en pièce n° 9) sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

## ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### SONT ADMISES les constructions ou installations non visées à l'article UH1 :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du hameau,
- de ne pas générer de dangers, de nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage
- du respect des distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999.
- et des conditions particulières fixées ci-après :
  - Les activités économiques si elles sont liées à :
    - l'activité agricole, para-agricole (voir lexique en fin de règlement)
    - au tourisme rural (gîtes, hébergement touristique, vente de produits régionaux, etc.)
    - à l'hébergement hôtelier.

- Aux bureaux, services sous réserve d'être intégrées au logement
- Les installations classées uniquement si elles sont soumises à déclaration, conformément au Code de l'Environnement
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques, conformément au Code de l'Environnement
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances et les dangers des constructions et installations visées à l'article UH1, existants avant la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 100m<sup>2</sup> et 2m de profondeur ou de hauteur ainsi que ceux liés aux travaux d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt général.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

### **Les éléments repérés au titre du L 151.19 du Code de l'Urbanisme (pièce n°9 du PLU) :**

- Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. Une majoration des surfaces aménagées équivalentes à 50 % de la superficie autorisée par la COS est autorisée dans la limite des volumes existants.

## **ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS .**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi :

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Des reculs des portails et entrées des véhicules pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieures à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans le cas où le secteur n'est pas desservi par le réseau public, un assainissement autonome pourra être admis conformément aux normes en vigueur et à la nature des sols (des études complémentaires pourront être demandées au moment de l'instruction de l'autorisation). Cet aménagement sera réalisé à la charge du pétitionnaire et sera conçu de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

#### ***Eaux pluviales :***

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

## **Eaux résiduaires agricoles :**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejets dans le réseau public.

### **3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, ...)**

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 12 mètres de l'axe des voies

### **EXCEPTIONS :**

- Dans le cas d'extensions, de surélévations ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas la règle ci-dessus, les travaux pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci par rapport à l'alignement, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence d'ordonnancement de la zone.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 m , sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## **ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

La construction est autorisée sur, au plus, 1 limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à :

- 8 mètres si la façade comporte des vues (cf lexique)
- 4 mètres dans le cas contraire.

### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantées :

- En limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée à l'égout du toit inférieure ou égale à 3 mètres.
- En retrait de plus de 4 mètres dans les autres cas.

## EXCEPTIONS

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment (minimum de 1 m en cas de retrait), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

## ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres, si la façade comporte des vues (cf lexique)
- 4 mètres si elle n'en comporte pas.

De plus, les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.

### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m, mesurée à l'égout du toit.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

## ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.

### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.

## ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf lexique) :** la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au terrain naturel avant travaux.

### GENERALITES :

- La hauteur des constructions agricoles ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions principales ne peut excéder 8,50 m mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).
- La hauteur des constructions annexes telles que abris de jardin ou garage non accolé ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

## EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics
- L'aménagement et la reconversion dans les volumes existants de bâtiment ne respectant pas ces règles dans la limite des hauteurs de bâti existant.

## ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.
- Pour les constructions supérieures à trois logements et les opérations groupées, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé sur le terrain.

### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.  
Dans le cas de constructions avec sous-sols, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,50 mètre du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

### LES TOITURES

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Elles pourront être adaptées en fonction de la présence d'un bâtiment mitoyen. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas qui ne sont pas réglementées.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur des parties de constructions. Leur empreinte au sol devra être inférieure à 25% de celle de la construction à laquelle elle se rattache, sans que soit prise en compte la surface des éventuelles terrasses, dès lors qu'elles respectent les conditions de vue (Cf. annexe).
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

#### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
  - Dans le cas de constructions existantes, la création d'ouvertures en toitures sera réalisée dans l'alignement vertical des ouvertures basses.

#### **Les matériaux**

- L'emploi de matériaux de type fibro-ciment, de matériaux d'aspect tôles métalliques ou galvanisées est interdit, excepté pour les bâtiments agricoles.

## LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant et seront de préférence choisis parmi les éléments traditionnels de la Région Ile de France
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments à usage agricole. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

## LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux, en canisses ou en grillages pleins et opaques sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sur les voies :  
Les clôtures sur le domaine public n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront réalisées :
  - soit par un muret surmonté de parties ajourées (grilles, grillages, .. )
  - soit par des clôtures discrètes doublées de végétaux (voir liste indicative en annexe du règlement).
- En limite séparative :  
Les clôtures seront réalisées soit par des murets de moins de 50 cm de hauteur surmontés de grillages, soit piquets bois ou métal avec grillages discrets doublés de haies d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), soit de panneaux en bois d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- En limite des espaces naturels (zone N et A) :  
Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement), doublée ou non de grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

## Les antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151.19 (CODE DE L'URBANISME)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151.19 (du code de l'urbanisme) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

## EXEMPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les équipements publics
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et nécessitant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative



dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

## DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations aux § précédents de l'article 11 pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...)

## ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, il sera réalisé 1 place par tranche de 50 places avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes (personnes à mobilité réduite) :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

- Habitat 2 places par logement de 0 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
3 places par logements au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la

construction (importance, fréquentation, destination). Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 4 logements réalisés, sur les espaces collectifs.

## **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

## **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## **ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être dans la mesure du possible conservés ou seront remplacés par des essences similaires.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, les limites de propriété et clôtures seront constituées de haies d'essences locales.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés), au moins 60% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

## **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront toutefois faire l'objet d'un traitement végétal en vue de leur intégration dans ces zones et leur environnement.
- Les équipements publics

## **ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE UH15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## **ARTICLE UH16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.