

Dispositions applicables à la zone UB :

les espaces bâtis à dominante boisée et paysagère

La zone UB regroupe principalement les secteurs urbains qui se sont développés dès l'entrée de Noisy le long de la route départementale n°16 de Nemours à Milly et de part et d'autre de la Route des Grandes Vallées. Elle se caractérise par sa vocation d'un habitat implanté dans des espaces à dominante boisée et à vocation paysagère.

Secteur UBb

Le secteur UBb comprend les terrains issus d'une ancienne opération de lotissement comprenant 114 lots. Tous les terrains étant construits, seules les extensions des constructions existantes sont admises.

Secteur UBp

Le secteur UBp concerne les secteurs bâtis situés dans une zone à prédominance boisée proche de la forêt des Trois Pignons à l'ouest et à l'est de la route des Grandes Vallées. Les constructions ont été implantées soit au titre d'anciennes opérations de lotissement utilisant la trame viaire, soit de manière dispersée. Bien que considéré comme un site urbain constitué en raison de l'importance de son habitat et de ses équipements, cette zone offre des caractéristiques propres à un espace naturel qu'il convient de préserver, la dominante boisée devant être sauvegardée. L'architecture est adaptée au site, la conservation et la régénération des arbres encouragées, les affleurements rocheux et chaos de grès conservés. Les espèces végétales et animales rares sont protégées. Enfin le zonage UBp est appliqué au secteur de la Renommerie qui répond aux critères précédemment évoqués.



1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article UB1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1. Les établissements et installations** de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
et/ou
 - pouvant apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
et/ou
 - qui, par leur taille ou leur organisation, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2. Les dépôts de toute nature** en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 3. Le stationnement des caravanes et des mobil-home** visible de l'espace public et l'aménagement des terrains pour leur accueil.
- 4. Les affouillements et exhaussements du sol** autres que ceux mentionnés à l'article UB2
- 5. Les pylônes de radiotéléphonie.**

Toutes les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article UB2 sont interdites.



article UB2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles R421-12 du Code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments inclus dans les périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme en application de l'article R421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R421-23h du code de l'urbanisme).
- Les terrains cultivés à protéger et situés en zone urbaines localisés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1. 9° du Code de l'urbanisme sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, dans les hypothèses prévues à l'article L.311-1 et suivants du livre III du Code forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration ou à autorisation, en application de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976.

2. Sont autorisés, dans la zone UBb :

- l'extension, la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.. Ces travaux devront être réalisés dans le respect de la typologie des constructions.
- la reconstruction à l'identique de constructions existantes détruites en tout ou partie par un sinistre,
- les abris de jardins dès lors qu'ils respectent les articles UB9 et UB10,
- les boxes pour chevaux dès lors qu'ils respectent l'article UB1,
- les constructions d'équipements publics, d'infrastructures, liées à la voirie et aux réseaux divers,
- le stockage de combustibles liquides nécessaires à l'alimentation en énergie des habitations, à condition que les citernes ne soient pas visibles à partir des voies,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures.

3. Sont autorisés, dans la zone UBp :

- toutes les constructions à usage d'habitation et de services,
- les constructions liées à des activités artisanales, de sport ou de loisirs,



- l'extension, la rénovation et le changement de destination des constructions existantes,
- les constructions et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. doivent respecter les types définis ci-après.
- la reconstruction à l'identique de constructions existantes détruites en tout ou partie par un sinistre,
- les boxes pour chevaux dès lors qu'ils respectent l'article UB1,
- les constructions d'équipements publics, d'infrastructures, liées à la voirie et aux réseaux divers,
- le stockage de combustibles liquides nécessaires à l'alimentation en énergie des habitations, à condition que les citernes ne soient pas visibles à partir des voies,
- les constructions et travaux nécessaires à la recherche d'hydrocarbures.

Les types de construction autorisés dans le secteur UBp sont les suivants :

TYPE B : Construction à rez-de-chaussée et comble aménageable, avec ou sans sous-sol ou garage.

A usage d'habitation, de commerce ou de bureau.

TYPE C : Construction à rez-de-chaussée.

A usage d'annexe (garage, abri de jardin, bûcher, gloriette, gazebos etc....).

4. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

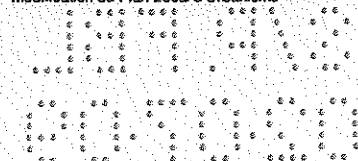
- les affouillements et les exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les constructions d'équipements publics d'infrastructures liées à la voirie devront respecter les chaos de grès,
- l'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte aux chaos de grès affleurants sur le terrain ; il est interdit de les détruire. Des parties de ceux-ci peuvent être intégrées au projet à condition que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage de la construction à réaliser soit étudiée.
- la construction des équipements publics, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt public, doit se faire dans le respect de la typologie édictée au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur UBb

Il n'est admis qu'une construction par unité foncière. Toutefois en complément à la construction existante à la date d'approbation du PLU, il est admis la construction d'un abri de jardin.

Dans le secteur UBp

Il n'est admis qu'une construction principale par unité foncière.



2

Conditions de l'occupation du sol

article UB3

Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions 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.

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

article UB4

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les constructions ou installations visent :

- les constructions et installations nouvelles,
- les extensions d'une construction ou installation existante,
- les aménagements à l'intérieur d'une construction existante.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des



dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des normes sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Electricité-télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

article **UB5**

Caractéristiques des terrains

1. Dans le secteur **UBb**

Sans objet.

2. Dans le secteur **UBp**

Les terrains existants à la date d'approbation du P.L.U. de la zone UBp sont constructibles dès lors que l'occupation ou l'utilisation du sol respecte l'article UB 2 et sans qu'il y ait destruction des chaos de grès et des affleurements rocheux.

Dans le cas de division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. les terrains produits ne sont constructibles que s'ils permettent de respecter les règles d'implantation des articles UB6, UB7 qui s'appliquent aux constructions nouvelles.

article UB6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le secteur UBb

L'extension d'une construction existante doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et à 14 mètres de profondeur par rapport à la route départementale n° 16.

2. Dans le secteur UBp

Toute construction nouvelle doit présenter un retrait minimum de 20m par rapport à l'alignement des voies.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et les annexes à une construction principale doivent présenter un retrait minimum de 10m par rapport à l'alignement des voies.

article UB7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le secteur UBb

L'extension d'une construction existante doit être implantée en retrait des limites séparatives de propriété. La marge de reculement sera au moins égale :

- à la hauteur de façade (cf. article 10) avec un minimum de 8m, si celle-ci comporte une ou plusieurs baies,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50m si la façade est aveugle ou comporte une ou plusieurs baies n'autorisant pas les vues.

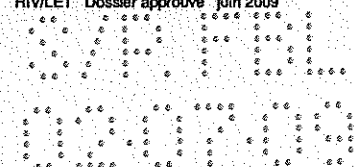
Exception : les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

2. Dans le secteur UBp

Les constructions nouvelles doivent présenter un retrait minimum de 30m par rapport aux limites séparatives, excepté pour les constructions annexes qui doivent présenter un retrait au moins égal à leur hauteur prise au faitage avec un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. doivent présenter un retrait minimum de 8m par rapport aux limites séparatives.

Exception : les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.



article UB8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

article UB9

Emprise au sol

1. Dans le secteur UBb

L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. n'est possible que si l'unité foncière supporte une construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

1^{er} cas, l'emprise au sol existante (construction principale, annexe fermée ou non) à la date d'approbation du P.L.U. est inférieure à 175 m² :

L'emprise au sol des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) ne peut excéder 245 m² dont 12 m² d'emprise au sol maximum pour les abris de jardin.

Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

2^{ème} cas, l'emprise au sol existante (construction principale, annexe fermée ou non) à la date d'approbation du P.L.U. est supérieure à 175 m² :

L'emprise au sol des extensions des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) et des abris de jardin ne peut excéder 70 m² dont 12 m² d'emprise au sol maximum pour les abris de jardin.

Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

2. Dans le secteur UBp

1^{er} cas, le terrain est non bâti :

L'emprise au sol des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) ne peut excéder 170 m².

Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

2^{ème} cas, le terrain est bâti et l'emprise au sol existante (construction principale, annexe fermée ou non) à la date d'approbation du P.L.U. est inférieure à 150 m² :

L'emprise au sol des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) ne peut excéder 220 m².

Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

3^{ème} cas, le terrain est bâti et l'emprise au sol existante (construction principale, annexe fermée ou non) à la date d'approbation du P.L.U. est supérieure à 150 m² :

L'emprise au sol des constructions (construction principale, annexe fermée ou non) ne peut excéder l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU augmentée de 70 m².

Exception : les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

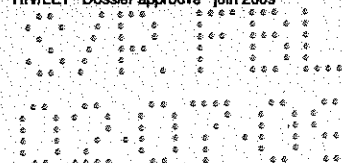
article UB10

Hauteur maximale des constructions

1. **Rappel** : la construction des équipements publics, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt public, doit se faire dans le respect de la typologie édictée au présent Plan Local d'Urbanisme.
2. **Dans le secteur UBb**, la hauteur de la construction doit respecter les règles suivantes :
 - la hauteur de façade n'excèdera pas 5 m,
 - le nombre de niveaux habitables est limité à deux niveaux y compris le comble aménagé ou aménageable.

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le terrain naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé au-dessus du terrain naturel, excepté pour les extensions des constructions



existantes pour lesquelles le sol fini du rez de chaussée peut être à une hauteur maximale, à compter du terrain naturel, correspondant au niveau du sol fini de la construction existante.

Excepté pour les abris de jardin dont la hauteur n'excèdera pas 2.50 m au faîtage.

3. Dans le secteur UBp

La hauteur maximale au faîtage à compter du terrain naturel est de :

10m pour le **type B**, construction à rez-de-chaussée et comble aménageable, avec ou sans sous-sol ou garage.

5m pour le **type C**, construction à rez-de-chaussée.

Le sol fini du rez-de-chaussée est à une hauteur maximale de 0,30m à compter du terrain naturel mesuré au milieu des murs gouttereaux, excepté pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles le sol fini du rez de chaussée peut être à une hauteur maximale, à compter du terrain naturel, correspondant au niveau du sol fini de la construction existante.

article UB11

Aspect extérieur

1. Les toitures

1.1. Dans le secteur UBp

1.1.1. Les configurations de toiture autorisées, sont les suivantes.

Pour les constructions de **type B** la pente des versants de toiture doit être comprise entre 40° et 45° avec l'horizontale. Les toitures doivent être à deux versants.

Les débords de toiture d'au maximum 1,50m sont autorisés du côté des accès afin de constituer un auvent de protection aux intempéries.

1.1.2 Les matériaux du toit

Seules sont autorisées :

- les tuiles plates traditionnelles en terre cuite ton brun vieilli ou rouge vieilli (60 à 80 par m²), sans tuiles de rive ni arêtières de terre cuite en surépaisseur sur les arêtières de toit et de lucarne.
- pour les toits en tuiles plates, des tuiles faitières demi-rondes simples avec crêtes et embarrures.



Toutefois, peuvent être admis :

- les tuiles mécaniques et l'ardoise pour les réfections ou les extensions des constructions qui en comportent déjà à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,

- les revêtements bituminés de type « shingle » pour les constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

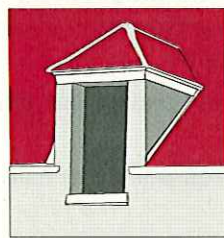
Les panneaux solaires sous réserve que la saillie du panneau au-dessus du plan de la toiture n'excède pas 20 cm, que la pente du panneau soit parallèle à la pente de la toiture et de ne pas nuire à l'harmonie de la construction.

1.1.3 Les avant-toits

Les saillies à l'égout et les débordements en pignon sont déconseillés.

1.1.4 Les lucarnes

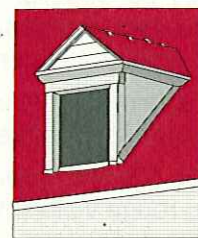
Les lucarnes engagées et les lucarnes sur versants sont conseillées.



Lucarne à croupe engagée dans le mur



Lucarne à croupe sur versant de toiture



Lucarne à fronton sur versant de toiture

1.1.5 Les châssis de toit

Les châssis à tabatière de type traditionnel sont autorisés.

Les châssis basculants sont autorisés à condition de ne pas présenter de saillie par rapport au plan de toiture. Ils doivent être de proportion rectangulaire, de dimensions maximales 0,80x1,20 m, le petit côté axé sur les ouvertures ou trumeaux du niveau inférieur. Exception : les dimensions maximales pourront être dépassées dans le cas de réfection à l'identique d'un châssis existant.

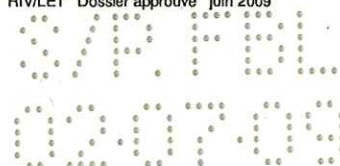
1.1.6 Les verrières en toiture

Les verrières en toiture sont autorisées sur les versants prolongeant les murs gouttereau. Leur superficie est inférieure ou égale au tiers de la superficie du versant.

1.1.7 Les structures vitrées

Les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas aux structures vitrées.

Toutefois, les structures vitrées, telles que les serres, les vérandas ou les constructions abritant des piscines doivent s'intégrer harmonieusement dans le cadre paysager et avec la typologie de la construction existante dont elles constituent l'extension ou l'annexe.



1.1.8 Les constructions annexes dont la hauteur au faitage n'excède pas 3 m

Leur toiture, à un ou deux versants, doit être en bois, en tuiles plates, en « shingle » ou bacs acier sous réserve d'être de la couleur des tuiles plates traditionnelles en terre cuite.

1.1.9 Les antennes de réception

Les antennes de réception (notamment paraboliques et planes) doivent être placées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

1.2. Dans le secteur UBb

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis vitrés dans le plan du toit.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile traditionnelle de ton brun vieilli ou rouge vieilli (minimum 60 par m²).

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 3m peuvent :

- être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente,
- recevoir des revêtements bituminés de type « shingle ».

Les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas aux structures vitrées.

Toutefois, les structures vitrées, telles que les serres, les vérandas ou les constructions abritant des piscines doivent s'intégrer harmonieusement dans le cadre paysager et avec la typologie de la construction existante dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Sont admis :

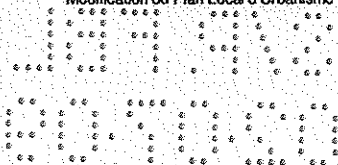
Les panneaux solaires sous réserve que la saillie du panneau au-dessus du plan de la toiture n'excède pas 20 cm, que la pente du panneau soit parallèle à la pente de la toiture et de ne pas nuire à l'harmonie de la construction.

2. Les murs

2.1. La finition des murs

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

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



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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs d'enduits traditionnelles du Gâtinais français. Le blanc pur est interdit.

Les finitions de mur sont les suivantes :

- murs enduits uniformément : cette finition est à appliquer sur les supports en parpaings, briques ou pierres de qualité médiocre.
- murs enduits « à pierre vue » : (cette finition suppose un support en pierres de qualité).
- murs de pierre à parements sciés, chaînages.



mur enduit « à pierre vue »

- Murs en bardage bois :
Les murs des constructions peuvent être constitués de bardage en bois, celui-ci peut être laissé naturel ou recouvert d'une lasure rappelant la tonalité des essences naturelles.

2.2 La modénature

Les placages décoratifs de pierre ou de terre cuite disposés de manière aléatoire sur les murs enduits sont déconseillés.

2.3 Les extensions

Les murs des extensions doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

3. Les ouvertures

Dans l'ensemble de la zone

Les ouvertures des extensions doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

4. Les escaliers hors oeuvre

Les escaliers extérieurs d'accès aux combles sont autorisés sous réserve d'être en maçonnerie enduite ou en bois avec garde-corps à barreaux verticaux, accolés au mur pignon ou de façade. La largeur de l'escalier ne doit pas dépasser 1,20m.



5. Les constructions pour chevaux

Les constructions pour chevaux doivent être éclairées naturellement, sans que toutes les ouvertures puissent être obturées à la lumière. La surface éclairante doit être au moins de 1m² par cheval.

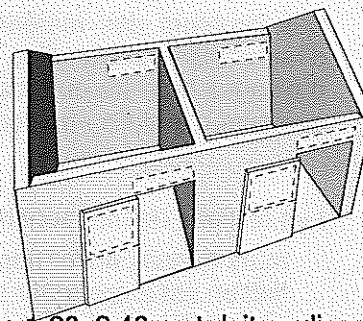
Les ouvertures doivent être disposées de telle sorte que les chevaux puissent être à l'abri des courants d'air et d'un éclairage direct.

Les vantaux d'éclairage et éventuellement de ventilation doivent être placés à une hauteur minimale de 1,80m à compter du sol intérieur fini.

La porte des boxes doit avoir des dimensions minimales de 1,20x2,40m et doit coulisser ou ouvrir à 180° à l'extérieur du box. La distance minimale entre deux portes doit correspondre à la largeur d'une porte rabattue.

La porte doit être de préférence à deux vantaux (bas et haut), surmontée ou non d'une imposte vitrée pour la ventilation et l'éclairage naturel.

La création d'une cheminée ou un lanterneau de ventilation est recommandée.



6. Les clôtures

Dans le secteur UBb

Sont autorisés :

- les clôtures de type haras,
- les grillages dont la hauteur n'excèdera pas 1,20 m et doublés d'une haie vive, sauf côté parc où la clôture devra obligatoirement être de type haras.

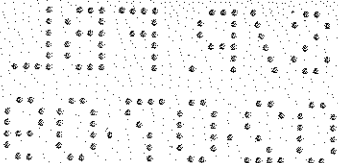
La liaison entre la clôture et le portail sera assurée soit par la continuité de la clôture de façade, soit par un pilier en maçonnerie ou en crépi dont la couleur sera en harmonie avec celle du crépi de la construction.

Le portail d'un minimum de 1,20m, maximum 2m, sera soit en lisses horizontales, soit plein à lames verticales et traité à l'identique des volets de la maison ou de la clôture.

Dans le secteur UBp

Seules sont autorisées :

- les haies de clôture, doublées d'un grillage tendu par montants métalliques, vert foncé, sans muret de fondation apparent.



La liaison entre la clôture et le portail sera assurée soit par la continuité de la clôture de façade, soit par un pilier en maçonnerie ou en crépi dont la couleur sera en harmonie avec celle du crépi de la construction.

Sont interdits les murs de clôture, les palissades tressées de type « canisses », treillages et assemblage de claies.

6.1 Les haies de clôture

Dans les secteurs UBb et UBp

Les haies doivent être constituées d'essences ligneuses locales dont la taille doit être, à terme, inférieure à 2m.

Les haies de thuyas et de cyprès sont fortement déconseillées. Sont fortement déconseillées également les palissades tressées de type « canisses »

Sur l'ensemble de la zone :

Les essences ligneuses locales pouvant être plantées dans les haies sont les suivantes :

Caduques

Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
Bourdaie (*Frangula alnus*)
Camérisier à balais (*Lonicera xulosteum*)
Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Eglantier (*Rosa canina*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Framboisier (*Rubus idaeus*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

Groseillier (*Ribes sp*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Ronces (*Rubus sp*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Troène (*Ligustrum vulgare*)
Viorne lantane (*Virbunum lantana*)
Viorne obier (*Virbunum opulus*)

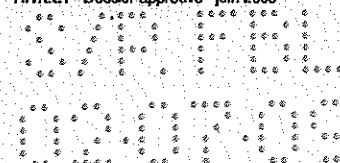
Persistantes

Buis (*Buxus sempervirens*)
Houx (*Ilex aquifolium*)
Lierre (*Hedera helix*)
Genévrier commun (*Juniperus communis*)

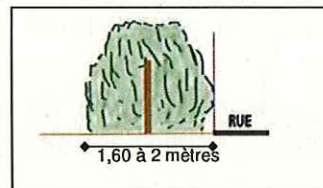
sp : (abréviation de *species*) espèce non précisée.

En outre, sont recommandées pour les haies de clôtures :

- alternance de formes et de couleurs,



- utilisation de plusieurs essences (plus de 2)
- similarité entre les haies sur voie, les haies latérales et de fond de parcelles,
- plantation de la végétation de part et d'autre du grillage sur une bande dont la largeur est comprise entre 1,60 et 2m.



6.2 Les ouvrages de fermeture dans les clôtures

Dans le secteur UBb

La liaison entre la clôture et le portail doit être assurée soit par la continuité de la clôture de façade, soit par un pilier en maçonnerie ou en crépi dont la couleur sera en harmonie avec celle du crépi de la construction.

Les piliers du portail doivent être en maçonnerie ou en crépi suivant le choix précédent.

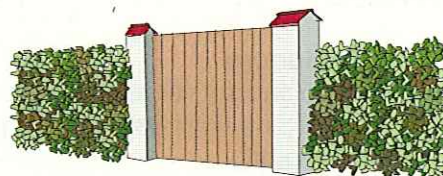
Le portail doit être soit en lisses horizontales, soit plein à lames verticales et traité à l'identique des volets de la maison ou de la clôture.

En outre dans le secteur UBp

Les piliers de portail doivent être de même finition que celle des murs et présenter une section minimum de 40cm.

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20m et 2m. Le profil supérieur des vantaux doit être horizontal.

Le portail doit être soit en lisses horizontales, soit plein à lames verticales et traité à l'identique des volets de la maison ou de la clôture.



article UB12

Stationnement

1. Dispositions générales

1.1. Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement, dont les normes sont définies ci-après.

1.2. En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.



1.3. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

1.4. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00m,
 - largeur : 2,30m,
 - dégagement : 6,00m x 2,30m,
- soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2. Nombre d'emplacements

2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- 2.2. Il doit être prévu pour les habitations individuelles nouvelles : deux places de stationnement par logement dont au moins une en garage,
- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : une aire de stationnement par logement.
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 20m² de SHON de plancher,
- pour les artisans et professions libérales : une place de stationnement pour 70m² de SHON de plancher,
- pour les autres bâtiments ouverts au public : une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.

article UB13

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Rappel

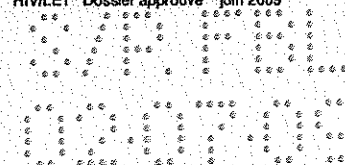
Au titre de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte le plan masse des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Dans le secteur UBb

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie, et à raison d'un arbre ou arbuste par 200m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre ou arbuste pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les retraits minimum de 4m par rapport aux voies doivent être traités en jardin d'agrément.



Les retraits minimum de 14m par rapport au CD16 doivent être plantés d'arbres.

Dans le secteur UBp

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

Toute occupation ou utilisation du sol de nature à compromettre le caractère arboré du site est interdite. Ainsi, les plantations ligneuses existantes (arbres, arbustes) doivent être maintenues.

Toutefois, leur abattage est possible dans les cas suivants :

- sujets empêchant la réalisation d'une extension par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables,
- sujets présentant un danger pour les bâtiments existants (en raison notamment de leur trop grande proximité) ou menaçant la sécurité de la circulation sur les voies publiques,
- sujets déficients.

Les sujets doivent être remplacés, sur les espaces libres restants, par des plantations ligneuses (arbres et/ou arbustes et/ou arbrisseaux) en nombre équivalent.

Ces plantations doivent être composées d'essences ligneuses locales et tendent soit vers un peuplement strict de feuillus, soit vers une prédominance de feuillus sur les résineux (2/3).

Les essences ligneuses pouvant être plantées sont les suivantes :

Caduques

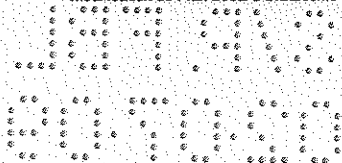
Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Eglantier (*Rosa canina*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)

Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Troène (*Ligustrum vulgare*)

Persistantes

Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)

sp. : (abréviation de *species*) espèce non précisée.

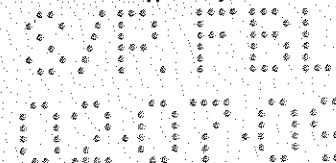


Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Périmètre de protection défini sur le plan en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme

A l'intérieur des périmètres repérés aux documents graphiques, y est interdit tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'aspect environnemental (destructions de chaos de grès, d'alignements d'arbres) à l'équilibre biologique des milieux (coupes blanches, plantations d'essences exotiques, drainage...).



3

Possibilités maximales d'occupation du sol

article UB14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

