

**CHAPITRE 2 : ZONE U**  
**SECTEUR UB**  
**TISSU AGGLOMERE**  
**EXTENSION IMMEDIATE DU CENTRE VILLE**

**CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur UB est un secteur aggloméré correspondant à l'extension du cœur de ville de Malesherbes. Ce secteur est quadrillé en grandes masses par les rues du collège, de la Charlotterie, l'avenue Lévis Mirepoix et la voie ferrée.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur abrite une grande mixité : habitat, activité économique, surfaces commerciales et grands équipements.

La mixité se retrouve également au sein de la typologie des constructions (habitat ancien et récent) et de la forme urbaine : logements individuels et collectifs.

Le secteur UB est équipé de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, etc,...).

Ce pôle d'habitat identifie les sous secteurs suivants :

**UBa** : Il caractérise les constructions de la fin de la rue de la Charlotterie (en limite de la rue de la Martillière), celles de la rue Pasteur, d'une partie de la rue de Boigneville et de la rue Farcheville. Des activités commerciales ponctuent cette rythmique.

Les constructions se présentent majoritairement en retrait de la voie et sont implantées, soit sur une limite séparative latérale, soit au milieu de la parcelle.

Leur hauteur ne dépasse pas 14 m au faîtage, soit rez-de-chaussée+2 étages+combles.

**UBb** : Ce sous-secteur identifie la partie urbaine latérale de la rue de la Charlotterie et de tout le quartier Cocteau.

Il s'agit d'un secteur de mixité de logements individuels de taille moyenne et de logements collectifs d'une hauteur de 10m au faîtage.

Leur hauteur ne dépasse pas 10 m au faîtage soit rez-de-chaussée+1 étage+combles.

**UBc** : Sous-secteur situé en limite du centre ville et des bois de Malesherbes, avenue Lévis Mirepoix, il englobe des constructions d'habitation de type individuel et des constructions à vocation de service.

Les constructions sont en retrait de la voie et discontinues d'une limite séparative à une autre.

Leur hauteur ne dépasse pas 7 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles.

**UBd** : Ce sous-secteur regroupe les quartiers Jacques Prévert, du Grand Ecrin, les rues Jean Rostand, Albert Camus, l'avenue du Général Leclerc,....

Il se présente comme un secteur de mixité sociale, avec des logements individuels sur petites parcelles et des logements collectifs, et de mixité urbaine avec de l'habitat et des services (abords de l'avenue du Général Leclerc).

Leur hauteur ne dépasse pas 14 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

### **DESTINATION DU SECTEUR**

Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

### **OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- Garantir le maintien de la mixité sociale.
- Générer un volume bâti homogène, propre à chaque sous-secteur, en limitant la hauteur des constructions.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- 1.1 Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.2 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.3 Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires pour réaliser les constructions autorisées sur la zone. Les terres provenant d'affouillement devront être évacuées en décharge ou disposées de façon à ne pas nuire à la qualité du paysage urbain.
- 1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de véhicules d'occasion, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de véhicules destinés à la réparation.
- 1.5 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.7 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.8 Les Parcs Résidentiels de Loisir
- 1.9 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs.
- 1.10 Les surfaces commerciales présentant une surface de vente supérieur à 250 m<sup>2</sup>.
- 1.11 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, .... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

**Dans le secteur UBc :**

- 1.12 Toute construction, à l'exception de celles à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et de services.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

***Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- 2.1 Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, hôtelier, de services ou de bureaux. Les constructions à usage commercial admises ne doivent pas dépasser une surface de vente de 250 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur UBc :**

- 2.3 Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et de services.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – ACCES*****Définition***

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

***Expression de la règle***

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- 3.1.4 Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.6 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

### 3.2 – VOIRIE

#### **Définition**

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

#### **Expression de la règle**

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins des véhicules de ramassage des ordures ménagères,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3 Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - EAU POTABLE**

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail ou au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- 4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

#### **4.2.1 Eaux usées**

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- 4.2.2.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées, sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.
- 4.2.2.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.4 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.2.2.5 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.3 Eaux de piscines**

- 4.2.3.1 Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.
- 4.2.3.2 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, les eaux de piscine des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.

#### **4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

#### **4.4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES**

- 4.4.1 Les antennes de toute nature doivent être installées en toiture. Pour les constructions collectives, une implantation différente sera admise.
- 4.4.2 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, une installation collective est exigée.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

- 5.1 Pour être constructible, un terrain doit présenter une surface minimum de :
  - 300 m<sup>2</sup> en secteurs UBa et UBb,
  - 640, en secteur UBc, (800 – 20%)
  - 500 m<sup>2</sup>, en secteur UBd.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET  
EMPRISES PUBLIQUES*****Expression de la règle***

6.1 Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- si les constructions voisines sont implantées à l'alignement de la voie : à l'alignement de cette voie,
- si l'une des constructions voisines est à l'alignement de la voie : à l'alignement de cette voie,
- si les constructions voisines sont en retrait de la voie : à l'alignement de l'une des constructions voisines. La construction devra s'aligner sur la construction présentant le moindre retrait par rapport à la voie,
- en cas d'absence de constructions voisines de part et d'autre du terrain : à 5 m au moins de l'alignement de la voie.

6.2 A l'intersection de deux voies, les nouvelles constructions et les nouvelles clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'alignement des deux voies ; les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres (Annexe 3 – Schéma 4).

***Exceptions***

6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une annexe,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour toute nouvelle construction principale (à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou professionnelle) dans la mesure où il existe déjà sur la propriété une construction principale implantée à l'alignement ou à l'alignement de l'une des constructions voisines (si le paragraphe 6.1 imposait son implantation à l'alignement ou à l'alignement de l'une des constructions voisines),
- pour les extensions d'un bâtiment existant,
- pour l'aménagement en habitation ou à usage de commerce, de bureau, ou professionnel d'un bâtiment existant quelque soit son implantation.
- Possibilité de construire sur une parcelle provenant d'un découpage de terrain. Ne pas tenir compte de la règle de l'alignement
- Pour préserver une qualité urbaine ou architecturale remarquable.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SEPARATIVES*****Expression de la règle***

- 7.1 **Ensemble de la zone** : lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit (Annexe 3 - Schéma 2).
- 7.2 Les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif devront s'implanter à 5 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3 Dans une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- 7.4 Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur de 3.5 mètres à l'égout du toit pour les toitures à 2 pans et 3.5 mètres au faîtage pour les toitures à 1 pan.

### **Exceptions**

- 7.5 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre,
  - pour la réalisation d'une annexe, d'une véranda,
  - en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants non conformes aux présentes règles,
  - pour la construction d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise (transformateurs, pylônes...), pour des petits bâtiments d'une surface inférieure à 4 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (Annexe 3 - Schéma 1).

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

### **Définition**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Est exclu du calcul de l'emprise au sol, le sous-sol de la construction.

### **Expression de la règle**

- 9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et à réaliser est limitée à 60 % de la surface du terrain donnant droit à construire.

**Exceptions, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :**

- 9.2 les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions admises est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé - si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain - jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

**Expression de la règle**

10.1 La hauteur maximale des constructions et annexes accolées est fixée à :

- **En secteurs UBa et UBd** : 10,50 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 2 étages + combles habitables.
- **En secteur UBb** : 7,50 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables.
- **En secteur UBc** : 4,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + combles habitables.

**En zone UB**

10.2 La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m au faîtage.

**Exceptions**

- 10.3 Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- 10.4 Pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...).
- 10.5 En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

PLU - Révision n°3

- 11.1.1 Compte tenu du caractère ancien du bâti, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- 11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.3 La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra pas excéder 0.80 m et leur pente ne pourra pas être supérieure à 15 %.
- 11.1.4 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.5 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.6 L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- 11.1.7 Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faitage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.
- 11.1.8 Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.
- 11.1.9 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la ville.
- 11.1.10 Les annexes et extensions admises devront être couverts en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs destinés à être recouverts doivent être enduits ou être doublés par un parement. La couleur des façades devra être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.11 Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 mètre ; le niveau de référence étant pris au point le plus haut de l'implantation de la construction.
- 11.1.12 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- 11.1.13 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.14 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.
- 11.1.15 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, un abri pour poubelles est exigé.

## 11.2 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

### 11.3 - FACADES

- 11.3.1 L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses,... est interdit.
- 11.3.2 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.
- 11.3.3 Les enduits doivent être de tonalité neutre et respecter les caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.
- 11.3.4 La couleur « blanc pur » est interdite.

### 11.4 - TOITURES

- 11.4.1 En cas de réfection de toiture :
- inférieure ou égale à 50%, les matériaux utilisés peuvent être les mêmes que la toiture d'origine ;
  - supérieure à 50 %, l'intégralité de la toiture devra être refaite, selon les dispositions des articles suivants.
- 11.4.2 L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.
- 11.4.3 Les matériaux autorisés pour les constructions, à l'exception des vérandas annexes sont :
- la tuile plate,
  - l'ardoise,
  - ou d'autres matériaux présentant le même aspect.
- 11.4.4 Les toitures, à l'exception des vérandas et annexes, présenteront une pente moyenne comprise entre 30 et 45° sans débordement.
- 11.4.5 Les couvertures en matériaux ondulés sont interdites.
- 11.4.6 Les lucarnes sont admises à l'exception des "chiens assis" et des lucarnes rampantes. Les châssis de toit peuvent être admis.
- 11.4.7 Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- 11.4.8 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.
- 11.4.9 Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

## 11.5 – MENUISERIES

- 11.5.1 La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

## 11.6 - CLOTURES

- 11.6.1 Les clôtures doivent être simples et sobres.
- 11.6.2 Leur hauteur totale ne doit pas excéder 1,80 mètre. Cette hauteur peut toutefois être dépassée en cas de reconstruction ou d'extension d'un mur qui excèderait cette hauteur ; la hauteur maximale étant limitée à 2,50 mètres.
- 11.6.3 Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.
- 11.6.4 Pour toutes les clôtures, les plaques d'aspect ciment sont interdites, à l'exception de celles constituées d'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur sur limites séparatives.

### 11.6.5 Les clôtures sur l'alignement

- 11.6.5.1 Les clôtures doivent être composées :
- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois doublée ou non d'une haie ou de végétations diverses.  
La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 1,80 mètre maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),
  - soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 1,80 mètre maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).
- 11.6.5.2 Les murs et murets des clôtures sur rue seront soit d'aspect moellons apparents soit recouverts par un enduit de tonalité neutre défini en fonction des caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.

### 11.6.6 Les clôtures en limites séparatives

- 11.6.6.1 Les clôtures doivent être composées :
- soit d'une clôture grillagée simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
  - soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille.  
La hauteur totale sera de 1,40 mètre minimum et de 1,80 mètre maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),
  - soit d'un mur plein maçonné de 1,40 mètre minimum et de 1,80 mètre maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

- 12.1 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.
- 12.2 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de logements :
- 12.1.1 Logements collectifs ou groupés :
- 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.
- 12.1.2 Logements individuels :
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 2 places par logement,
  - 1 place par logement inférieur ou égal à 50 m<sup>2</sup>.
- 12.1.3 Logements à logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- 12.3 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux de plus de 250 m<sup>2</sup> de SHON :
- 60% de la surface hors oeuvre nette (SHON).
- 12.4 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux ou de commerces de moins de 250 m<sup>2</sup> de SHON :
- 1 place par emploi permanent.
  - 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface commerciale de vente,
- 12.5 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de services recevant du public (banques, assurances, intérim, ....) :
- 1 place pour 2 personnes reçues + 1 place par emploi permanent.
- 12.6 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'hôtels, de restaurants, de bars, de salles de spectacles et de jeux ou de dancing. Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
  - 5 m<sup>2</sup> de salle de bar,
  - 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, salle de jeux, dancing, etc...,
  - 3 places de spectacles,
  - 1 emplacement réservé aux autocars pour 50 chambres d'hôtels.
- 12.7 Autres constructions ou installations :
- Pour les autres occupations du sol non précisées au présent article, le nombre de places de stationnement à créer devra correspondre aux besoins, déterminés en fonction de leur capacité d'accueil.
- 12.10 Dans le cas où le pétitionnaire ne peut réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain ou s'il ne produit pas de preuve de cette réalisation à la date de délivrance du permis de construire, il sera soumis à la participation pour réalisation de places de stationnement en parc public telle que décidée par délibération du Conseil Municipal.

- 12.11 L'exigence de construire des places de stationnement ne s'applique pas aux équipements publics.
- 12.12 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et locaux existants, sauf en cas de changement d'affectation ou d'extension de plus de 15 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, seule la surface de l'extension sera prise en compte.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- 13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 150 m<sup>2</sup> d'espace libre.
- 13.4 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis au code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1 Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à :
- UBa : 0,4
  - UBb : 0,4
  - UBc : 0,42
  - UBd : 0,6
- 14.2 Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de COS.