

Equipe de conception :



C A B I N E T
**FORTEAU
FAISANT**
GEOMETRES - EXPERTS

13. rue Delacroix
28260 ANET
T 02 37 41 97 88
F 02 37 41 41 16
anet@forteau-faisant.fr



a r c h i t e c t e s

30 Chemin de la Planquette
76130 MONT SAINT AIGNAN
T 02 37 82 43 43
axvarchitecture@wanadoo.fr

YVELINES

Commune d'ANDELU

Route de Jumeauville - Chemin de la Manelle

Terrain cadastré : AA n° 49, 50p, 110p, 111p, 129p



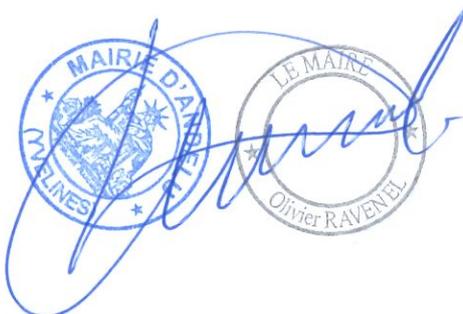
ANNEXE AU PA10a

DOSSIER N°221164
DRESSE LE 25.02.022

Annexe : REGLEMENT DE LA ZONE UA du PLU EN COURS DE VALIDITE

VU, BON POUR ÊTRE ANNEXE
A MON ARRÊTE EN DATE DU

14 JUIN 2022



CHAPITRE 1.1.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone **UA** correspond, selon le rapport de présentation, au centre ancien du village. **UA** Deux sous-secteurs UA* et UA** correspondent au périmètre de l'OAP du secteur ~~du Cornouiller de la Bergerie~~.

La zone **UA** comprend une emprise inondable, repérée et régie par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de Senneville.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UA**, le signe (*) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

ARTICLE UA.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- UA.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- UA.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UA.2 ;
- UA.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- UA.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles isolées ou groupées ;
- UA.1.5.** Les installations légères de loisirs ;
- UA.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- UA.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, dont la surface unitaire de plancher est supérieure à 200 mètres carrés ;
- UA.1.8.** Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE UA.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- UA.2.1.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;
- UA.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux sur un terrain impacté par une localisation prévue pour une voie et des ouvrages publics, pour une installation d'intérêt général, ou pour un espace vert à créer ou à modifier, à la condition qu'ils soient compatibles avec cette localisation, repérée par le document graphique ;
- UA.2.3.** La construction d'un bâtiment de quelque nature sur un terrain au sol argileux, exposé à un aléa fort de retraits ou de gonflements en fonction de sa teneur en eau, à la condition qu'elle soit précédée d'une étude technique préalable.

ARTICLE UA.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

■ Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue desservant moins de 5 logements doit avoir une emprise minimale de 5,00 mètres de largeur. Une emprise plus étroite peut être admise pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/2019) dans la mesure où elle répond aux exigences de la sécurité incendie, de la protection civile.

Une rue desservant 5 logements et plus doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur. Pour rappel, l'emprise d'une rue correspond à la surface du terrain occupé par la route et toutes ses dépendances nécessaires à sa tenue (plate-forme, fossé, talus, etc.)¹

- Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

¹ Voir annexe 2 du règlement, le glossaire

■ Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets. En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à :
 - 50 mètres dans la zone UA.
 - 200 mètres dans les secteurs UA* et UA** ;
 - ~~Elle doit avoir une emprise minimale de 7,40 mètres de largeur;~~
 - À l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.
- En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
- Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 1,80 mètres de largeur.

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.

L'accès piétonnier doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

ARTICLE UA.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

L'eau potable

UA.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

L'électricité

- UA.4.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés .

Les eaux usées

- UA.4.3.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UA.4.4.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques (système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- UA.4.5.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.
- UA.4.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales

- UA.4.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UA.4.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*) par des équipements appropriés (tels des toits stockants, des tranchées drainantes, des puisards, des cuves enterrées), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UA.4.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain (*), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UA.4.10.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.
- UA.4.11.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.
- UA.4.12.** Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- UA.4.13.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

Les déchets ménagers

- UA.4.14.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de répurgation.

ARTICLE UA.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone **UA**.

ARTICLE UA.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

- UA.6.1.** Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, sur 100 % de la largeur totale du terrain à l'alignement si la largeur de ce dernier est inférieure ou égale à 15 mètres, et sur un linéaire maximal de 15 mètres à l'alignement dans le cas contraire.
- UA.6.2.** Lorsque la largeur du terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (15/05/2019) en vis-à-vis de la rue constitue l'accès à la parcelle (parcelle en drapeau), l'article 6.1 ne s'impose pas.
- UA.6.3.** Dans les secteurs **UA*** et **UA****, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait (sans minimum de reculement imposé).
- UA.6.4.** Sur la route de Jumeauville, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 4,70 mètres de l'axe de ladite voie publique.
- UA.6.5.** Les parties implantées en retrait doivent respecter un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée.
- UA.6.6.** Toutefois, si une construction existante, riveraine ou mitoyenne, ne respecte pas le retrait, la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- UA.6.7.** Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.
- UA.6.8.** Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UA.6.9.** Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et supérieure à 4,50 mètres de largeur.

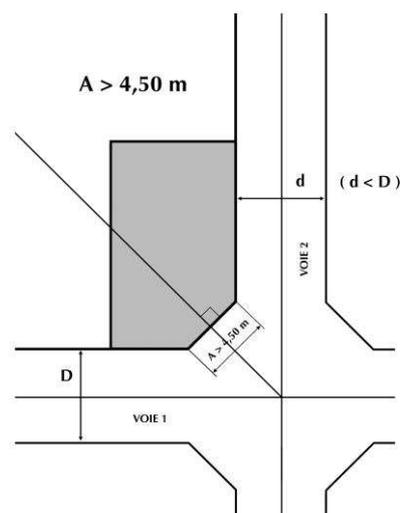


Illustration de l'alinéa UA.6.8 :

ARTICLE UA.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UA.7.1.** Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites joignant l'alignement (*).
- UA.7.2.** Hors cette bande de 15 mètres de profondeur, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (*).
- UA.7.3.** La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.
- UA.7.4.** Toutefois, par exception aux deux alinéas précédents, une construction nouvelle ou une extension peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement (*), dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges (*).
- UA.7.5.** Les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.
- UA.7.6.** Dans les secteurs **UA*** et **UA****, les constructions nouvelles doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- UA.7.7.** Dans les secteurs **UA*** et **UA****, les constructions nouvelles devront respecter la marge de retrait de 6 mètres de la zone UA reportée sur l'OAP secteur **du Cornouiller de la Bergerie**.
- UA.7.8.** Dans les secteurs **UA*** et **UA****, la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 2,50 mètres ($D \geq 2,50$ mètres) dans le cas contraire.
- UA.7.9.** Dans les secteurs **UA*** et **UA****, les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.
- UA.7.10.** Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque nouvelle construction sur le terrain issu du découpage foncier.
- UA.7.11.** Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des façades des constructions existantes sont autorisés ; dans ce cas, des distances inférieures à celles prescrites dans les alinéas précédents peuvent être admises.
- UA.7.12.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UA.7.13.** Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UA.7.14.** Le présent article n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article.

ARTICLE UA.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- UA.8.1.** Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (*), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (*), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres) si une des façades comporte une baie constituant une vue (*) au moins, et à 3,00 mètres ($D \geq H \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.
- UA.8.2.** Le présent article n'est pas applicable aux secteurs **UA*** et **UA****.
- UA.8.3.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE UA.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- UA.9.1.** L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.
- UA.9.2.** Dans les secteurs **UA*** et **UA****, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **40 %** de la superficie du terrain (*).
- UA.9.3.** Cette limitation n'est applicable ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UA.9.4.** Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque nouvelle construction sur le terrain issu du découpage foncier.

ARTICLE UA.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- UA.10.1.** Dans la zone **UA** et le sous-secteur **UA****, la hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **6,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*).
- UA.10.2.** Dans le secteur **UA***, la hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*).
- UA.10.3.** Dans la zone **UA** et le sous-secteur **UA****, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **9,00 mètres** au faîtage (*).
- UA.10.4.** Dans le secteur **UA***, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **7,00 mètres** au faîtage (*).

- UA.10.5.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- UA.10.6.** Ces limitations ne sont applicables ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UA.10.7.** La hauteur maximale d'une construction annexe ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage.

ARTICLE UA.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- UA.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades

- UA.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.
- UA.11.3.** Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies) peuvent être autorisées.
- UA.11.4.** Les façades ne peuvent excéder une longueur de 15 mètres linéaires.
- UA.11.5.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.
- UA.11.6.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UA.11.7.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UA.11.8.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins.
- UA.11.9.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UA.11.10.** Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- UA.11.11.** Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les toitures

- UA.11.12.** Les toitures plates inaccessibles sont autorisées.
- UA.11.13.** Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UA.11.14.** Les toitures inclinées doivent présenter, soit une pente comprise entre 35 et 45 ° et être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises, soit une pente comprise entre 15 et 25 ° et être recouvertes de pans de zinc pré-patiné ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- UA.11.15.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- UA.11.16.** Les toitures inclinées des vérandas ou des appentis doivent présenter une pente comprise entre 15 et 25 ° ou comprise entre 35 et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UA.11.17.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UA.11.18.** Un capteur solaire situé sur une toiture inclinée doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. La surface des capteurs solaires implantés sur une toiture inclinée ne peut excéder 30 % de la surface totale du pan de la toiture.
- UA.11.19.** Les réhabilitations ou les modifications des toitures existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les clôtures

- UA.11.20.** Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.
- UA.11.21.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur totale.
- UA.11.22.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être soit enduites, soit formées de pierres apparentes à joints beurrés.
- UA.11.23.** Toutefois, sur la route de Marcq, et sur la Grande Rue entre la route de Marcq et la route de Jumeauville, les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés.
- UA.11.24.** Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé vertical ajouré, ou d'un barreaudage métallique vertical, ou d'un grillage rigide.
- UA.11.25.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert rigide ou d'un

lattis boisé limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative. Les claustras ne seront pas visibles de l'espace public.

UA.11.26. Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,20 mètres ; Il doit être composé avec la clôture l'encadrant.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

UA.11.27. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UA.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

UA.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

UA.12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

UA.12.3. Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places – conservées ou restituées – existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.

UA.12.4. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres ~~et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 30 mètres carrés par place).~~

Les règles différentielles

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

UA.12.5. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places ;

UA.12.6. Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social ;

UA.12.7. Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire par tranche de 5 logements ;

UA.12.8. Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher ;

UA.12.9. Pour les constructions à usage de commerce, une place par tranche entamée de 25 mètres carrés de surface de vente ;

UA.12.10. Pour les constructions à usage d'artisanat, une place par tranche entamée de 80

mètres carrés de surface de plancher ;

- UA.12.11.** En outre, pour les constructions à usage de commerce, ou d'artisanat, une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de vente ;
- UA.12.12.** Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, 2 places par classe ;
- UA.12.13.** Pour les constructions à usage de foyer ou de maison de retraite, une place par tranche entamée de 5 chambres ;
- UA.12.14.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place par chambre, et, pour les constructions à usage de restaurant, une place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher ;
- UA.12.15.** Pour les constructions à usage d'équipement public, le nombre est fixé à une place par tranche entamée de 5 mètres carrés de surface de plancher accessible au public ;
- UA.12.16.** Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.
- UA.12.17.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.
- UC.12.18.** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :
- UC.12.19.** La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- UC.12.20.** L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- UC.12.21.** La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans ;
- UC.12.22.** Le versement de la participation financière prévue par les articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- UA.13.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).
- UA.13.2.** Les espaces libres résultant de l'application des articles UA.6. à UA.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.

- UA.13.3.** Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50 % des espaces libres.
- UA.13.4.** Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 150 mètres carrés d'espace libre.
- UA.13.5.** Les bonbonnes à gaz et les citernes à combustible doivent être enterrées ou dissimulées à la vue depuis la voie publique ou privée.
- UA.13.6.** Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE UA.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet dans la zone UA.

ARTICLE UA.15. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.