

Département de l'ESSONNE  
Ville de Palaiseau

# Plan Local d'Urbanisme

# PLU

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ZONE UB

**Pièce n°3**

Ville de Palaiseau  
Service Développement Urbain

Tel : 01 69 31 93 07

### 5.1 REGLEMENT PAR ZONE

Approuvé le  
3 septembre 2008

### 5.1.1 ADDITIF AU REGLEMENT

### ZONE UB

**5.1.1**

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB

**L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur deux phénomènes naturels marquants le territoire de Palaiseau :**

**D'une part,**

Le sous-sol de Palaiseau étant constitué d'une alternance de couches argileuses et sableuses, les variations climatiques de ces dernières années (période de sécheresse, excédents pluviométriques) ont contribué à fragiliser le sous-sol, ce qui s'est traduit en surface par l'apparition de fissures et de lézardes dans les habitations situées sur :

- des zones de replat et en haut de plateau ou zones de contact entre les argiles à Meulière et les sables de Fontainebleau où le substratum est constitué d'Argile à meulière de Montmorency ou de limons de Plateau.
- des zones en pied de versant où les fondations sont ancrées dans les Marnes à Huîtres contenant des argiles vertes qui présentent les mêmes effets de gonflement et retrait que les argiles de Montmorency
- des zones où l'implantation des constructions sur des zones à forte déclivité. Le maintien d'une couverture boisée est indispensable à la stabilité du coteau afin de limiter les glissements, ruissellements et ravinements....

**D'autre part,**

L'Yvette est alimentée par les eaux de ruissellement du bassin versant et par le drainage naturel de la nappe des Sables de Fontainebleau.

La maîtrise du risque inondation sur le bassin de l'Yvette est une des grandes préoccupations de la ville et du SIAVHY (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). De nombreux travaux et aménagements ont été réalisés ou sont programmés (recalibrage, réfection des berges, curage du cours d'eau, faucardage et fauchage des berges...).

Un réseau de télésurveillance a été mis en place sur le cours de l'Yvette, il permet d'actionner à distance des vannes de régulation de débit, limitant ainsi la propagation des inondations.

Le développement de l'urbanisation avec l'imperméabilisation des sols, la volonté de maîtriser les inondations ont aboutis à la définition de normes de rejet en sortie de parcelle aménagée pour les eaux pluviales de 1.2 l/ha/s, avec un traitement préalable avant rejet dans le réseau public (décantage et déshuilage des eaux pluviales).

De plus, régulièrement des travaux de réhabilitation et rénovation des réseaux sont entrepris afin de réduire les dysfonctionnements et d'améliorer le fonctionnement global des réseaux mis en place.

Au niveau de l'Etat, cette préoccupation de lutter contre les inondations de l'Yvette se traduit par la prescription, en janvier 1995, d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, qui aujourd'hui n'est pas approuvé au moment de l'approbation du présent PLU.

Le projet de Plan de Prévention du Risque Inondation est présenté dans le rapport de présentation et dans les annexes écrites et graphiques du présent PLU.

Dans l'attente de l'approbation de ce PPRI qui constituera une servitude d'utilité publique, le projet fait état du risque connu à ce jour

**Il est rappelé qu'aux termes de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

### Caractère de la zone

Zone urbaine constituant un axe principal de la ville permettant une évolution du bâti et un aménagement qualitatif des espaces publics. Elle concerne principalement les avenues de Stalingrad, des Alliés et du 8 mai. Constituée à la fois par des parcelles de petite taille et des résidences d'habitat collectif, cette zone est destinée à la construction des logements, des commerces et des services.

Elle est constituée par :

- UBa : secteur situé le long de l'avenue de Stalingrad, de l'avenue des Alliées.
- UBb : secteur situé au nord de l'avenue du 8 mai 1945.
- UBb(h) : secteur situé au Sud de l'avenue du 8 mai 1945.
- UBc : secteur favorisant une plus grande mixité urbaine et une transition avec la zone UA du centre traditionnel.
- UBf : secteur de l'opération dite SFIM-SAGEM

### Objectif du règlement :

Favoriser l'amélioration et le renouvellement urbain de l'habitat par un accroissement de la constructibilité des terrains, structurer les boulevards d'entrée de ville et assurer une mixité des fonctions en permettant l'accueil des activités et des commerces.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 – Dispositions générales :

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### 1.2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements, exhaussements, décaissement et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière.

#### 1.3.-En outre dans le secteur UBf :

- Sont interdits les installations classées soumises à autorisation

### ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Dispositions générales

- Les affouillements, exhaussements, décaissement et remblaiement des sols qui ont un rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel.

### 2.2 En zone UB, à l'exception du secteur UBf :

Les installations classées à condition que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec :

- leur environnement,
- la vocation de la zone,
- les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation)

### 2.3. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme

#### 2.3.1. Dispositions générales

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

#### 2.3.2. Bâtiments distingués

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme en tant que bâtiments distingués est autorisée à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre ...) ;
- ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

#### 2.3.3. Ensembles bâtis cohérents

• Les travaux d'extension, de surélévation, les constructions nouvelles sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas :

- la cohérence générale du bâti ;
- les spécificités des constructions avoisinantes ;
- et les caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe la réalisation.

• Les extensions de conception architecturale contemporaine sont admises, à condition que soient mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB-3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès :

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

#### Rappel :

##### Article 682 du code civil :

*«le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»*

• La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3,50 m pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 m pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements ;
- 6,50 m pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 m minimum pour la circulation automobile et 1,50 m aménagés pour la circulation des piétons.

- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

### **Rappel :**

*Article R 111-4 du code de l'urbanisme :*

*« Le nombre d'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 est la moindre ».*

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

### **3.2. Les sentes et passages publics :**

- Les sentes et passages publics existants de 2,50 m et plus de largeur sont considérés comme des voies publiques carrossables.
- Les sentes et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique seront conservés et destinés aux circulations douces, inaccessibles aux véhicules. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée qu'à la condition d'avoir été aménagés comme tel, avant la date d'opposabilité du présent PLU.

### **3.3. Voirie publique ou privée :**

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
  - Etre adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
  - Etre dotée d'une bande roulante d'une largeur minimale de :
    - 3,50 m pour les voiries desservant deux logements au plus ;
    - 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements
  - Dans le cas de constructions existantes et de portes cochères existantes, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure avec une largeur minimale de 2,30 m.
- Les voiries créées à l'occasion de la réalisation d'opérations de construction doivent distinguer la bande roulante des trottoirs, qui ne peuvent être au même niveau. Chaque voie créée doit être équipée, au minimum, d'un trottoir d'une largeur minimale d'1,50 m.
- Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau viaire selon un principe de maillage et de continuité des circulations. Elles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La création de voies se terminant en impasse sera admise exceptionnellement, pour des raisons liées à la configuration ou à la localisation des parcelles (étroitesse, ...), et devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les batteries de garages privés (3 et plus), ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées, disposées perpendiculairement ou en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

### **3.4 – Bande verte :**

Les zones portées au document graphique et repérées en légende par l'indication "Bande Verte" pourront être traversées par une voie nouvelle, si sa largeur n'excède pas 3,50 m.

## **ARTICLE UB-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

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

**4.2. Assainissement :**

**a) Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur prenant en compte la géologie du terrain et le régime hydraulique des eaux superficielles, est obligatoire. Il sera à la charge du propriétaire et doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif, dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

- Ces rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe ne devront pas excéder 1,2 litre/sec./hectare pour la protection d'occurrence 20 ans applicable à l'ensemble du bassin versant et des sous bassins versants de la Vallée. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.
- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou système de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**4.3. Desserte électrique, desserte téléphonique :**

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

**4.4. Défense incendie :**

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les Services compétents.

**4.5. Déchets :**

Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de constructions destinées à l'habitat, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

**ARTICLE UB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée

**ARTICLE UB-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1. - Dispositions générales applicables à l'exception des secteurs UBc et UBf :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

**6.2 - Dans les secteurs UBc et UBf**

Si aucune marge de reculement ne figure au document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait d'au moins un mètre.

**6.3. - Si des marges de reculement figurent au document graphique :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur cette marge.

**6.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UB 6.1. :**

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise dans le prolongement de l'implantation existante à condition que :

- la distance en tous points, de cette extension vis à vis de l'emprise publique ne soit pas inférieure à celle préexistante.
- L'extension soit au plus égale à 15 % de l'emprise au sol et de la SHOB existantes avant travaux.

**6.5. Saillies, balcons, éléments architecturaux et extensions en façade :**

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie, sur l'implantation actuelle à condition :

- que la saillie n'excède pas 0,80 m ;
- qu'aucune de ces saillies ne soit située en hauteur à moins de 4 m du trottoir ou de la voie, dans le cas où la façade existante est à moins de 4 m de la voie existante. La largeur cumulée de ces saillies ne peut être supérieure à 1/3 de la largeur de la façade.

**ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait, suivant les dispositions définies au présent article :

**7.1. Dispositions générales applicables en zone UB à l'exception des secteurs UBc et UBf :**

- Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre si le terrain d'assiette a un linéaire de façade sur rue inférieure à 30 m.
- Les constructions ne sont autorisées que jusqu'à l'une seulement des limites séparatives latérales et en retrait de l'autre, si le terrain a une largeur de façade égale ou supérieure à 30 m.

**7.2. Dans le secteur UBc et UBf :**

- Dans le cas où une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale entre l'étage comportant une baie et la limite séparative doit être au moins égale :
  - à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies principales.
  - à un tiers de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,50 m si la façade comporte des baies secondaires, ou si la façade ne comporte pas de baie.

**7.3. Cas des constructions implantées en retrait sur l'ensemble de la zone :**

- Dans le cas où une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale entre tous les points d'un bâtiment et la limite doit être au moins égale :
  - à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies principales.
  - Dans le cas où la façade comporte des baies secondaires, ou si la façade ne comporte pas de baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci dessus, avec un minimum de 2,50 m.

**7.4. Pour les extensions et modifications des constructions existantes ne respectant pas les règles définies de UB 7.1. à UB 7.4. :**

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise dans le prolongement de l'implantation existante à condition que :
  - la distance en tous points, de cette extension vis à vis de la limite séparative ne soit pas inférieure à celle préexistante.
  - Dans le cas de création de baies, les dispositions de article UH 7.3 restent applicables.
  - Dans une bande de 45 m à partir de l'alignement ou de la marge de reculement, la longueur de l'ensemble de toutes les constructions en limite séparative, ne pourra excéder un total linéaire de 60 m linéaire, avec un maximum de 45 m par limite séparative
- Ces règles ne s'appliquent pas dans le secteur UBf

**7.5. Les piscines :**

- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

**7.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Pour des raisons techniques, les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de deux mètres minimum des limites de propriété

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

**8.1 Dispositions générales applicables en zone UB à l'exception des secteurs UBc et UBf :**

- La distance entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe, s'ils ne sont pas contigus, sur une même propriété doit être au moins égale à :
  - la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m si l'une des deux façades comporte des baies principales.
  - Dans tous les autres cas, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci dessus, avec un minimum de 2,50 m.

**8.2. Dans le secteur UBc :**

- La distance horizontale entre les bâtiments s'ils ne sont pas contigus, sur une même propriété doit être au moins égale à :
  - la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m si l'une des deux façades comporte des baies principales.
  - Dans tous les autres cas, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci dessus, avec un minimum de 3,50 m.

**8.3. Dans le secteur UBf :**

- Non réglementé

**8.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Pour des raisons techniques, les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

**8.5. Règles particulières aux bâtiments distingués faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme**

La distance entre toute construction nouvelle hors du sol et tous points d'un bâtiment repéré au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme en tant que bâtiment distingué ne pourra être inférieure à 10 m. Dans le cas d'annexe de type garage, cette distance minimale pourra être ramenée à 5 m.

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

### **9.1. En secteur UBa:**

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :

- 45 % de l'assiette du terrain ( y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

### **9.2. En secteurs UBb, et UBbh:**

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :

- 50 % de l'assiette du terrain ( y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

### **9.3. En secteur UBc:**

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :

- 60 % de l'assiette du terrain ( y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

### **9.4. En secteur UBf:**

#### **Habitat**

L'emprise au sol des constructions à l'usage de l'habitat ne devra pas excéder :

50 % de l'assiette du terrain ( y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

#### **Autres constructions**

Non réglementé

### **9.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Non réglementées

### **9.6. Bande verte :**

Dans les zones portées au document graphique et repérées en légende par l'indication "Bande Verte" sont autorisées des constructions nouvelles, une extension ou l'amélioration des bâtiments existants dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Rappels :**

La hauteur maximum peut être augmentée de 50 cm supplémentaire en tous points d'un bâtiment dans l'ensemble de la zone UB sous réserve que la construction projetée entre dans la perspective du développement durable par une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale).

#### **•Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBc et UBf , la hauteur se mesure :**

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'à l'égout de toiture et jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère. L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur est l'égout du toit le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes.

#### **Dans les secteurs UBc et UBf :**

La hauteur se mesure à partir du niveau du trottoir, au droit de l'alignement.

### **10.1. Dispositions générales :**

#### **10.1.1 En secteurs UBa, UBbh :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :

- 9 m à l'égout de toiture et 9,50 m à l'acrotère
- 14 m au faîtage

#### **10.1.2 En secteur UBb :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :

- 11 m à l'égout de toiture et 11,50 m à l'acrotère
- 16 m au faîtage

### 10.1.3 En secteur UBc

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :
  - 16 m

### 10.1.4 En secteur UBf

- La hauteur maximale des constructions nouvelles sera de :
  - 16 m en tous points de la façade de la construction par rapport au trottoir au droit de l'alignement
  - 19 m à condition que la superficie du dernier étage n'excède pas 50% de SHON de l'étage inférieur à celui-ci.

### 10.2. Les annexes :

La hauteur maximale des bâtiments annexes, non contigus à la construction principale, ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

### 10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 m au faîtage ou à l'acrotère.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1 Prescriptions architecturales :

#### 11.1.1. Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs

• L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie. Les murs pignons et les murs mitoyens adossés à la limite séparative des propriétés voisines doivent être revêtus d'un parement.

• Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, ocre, gris clair ou beige, proches des teintes de pierres naturelles, ainsi que les parements en bois.

• Toutefois, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble cohérent il pourra être proposé une autre approche du traitement des façades.

#### 11.1.2. Toitures - Pentés - Matériaux et Lucarnes

• Sont fortement déconseillées les tuiles ou panneaux en fibrociment, les revêtements bitumineux et les plaques ondulées métalliques ou en PVC.

• Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes.

• Les lucarnes auront la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées.

#### 11.1.3. Annexes

• Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux et les toitures avec les mêmes pentes.

• Les garages seront, de préférence, intégrés ou accolés à la construction principale.

#### 11.1.4. Clôtures

• Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement. Les clôtures ne pourront excéder, à l'exception des porches, 2 m de hauteur par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

• Les clôtures nouvelles en façade sur voirie sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés,
- ou une haie végétale, doublée d'un grillage,
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

• Les autres clôtures nouvelles sont constituées par :

- un mur traditionnel en moellons rejointoyés, ou un mur enduit

- ou une haie végétale, doublée d'un grillage ou d'un lattis de bois sur poteaux
- ou un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.

• Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique de parement ou les moellons, et les matériaux se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels, ocre, gris sable ou beige, proches des teintes de pierres naturelles.

• Les clôtures existantes, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent faire l'objet de travaux de restauration à l'identique, dès lors :

- que ces travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ces clôtures avec le présent règlement
- ou que ces travaux sont sans effet à cet égard.

• Les murs traditionnels en moellons rejointoyés ne respectant pas les règles précédentes peuvent être restaurés à l'identique.

• Dans le cas de terrains en forte pente ou de différence d'altitude des terrains de part et d'autre de la mitoyenneté, des adaptations mineures seront autorisées.

### 11.1.5. Antennes paraboliques

• Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage..

## 11.2. –Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme :

### 11.2.1. Dispositions communes

#### a) Dispositions générales

• La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

• Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

#### b) Les éléments de décor et de modénature

• Les éléments de décor, comme les incrustations en grés émaillé, en céramique, les briques vernissées doivent être conservés ou faire l'objet d'une réfection à l'identique.

• Les corniches, bandeaux filants, linteaux moulurés, appuis de fenêtres, encadrements, pilastres, chaînages d'angles, harpes ... doivent être conservés ou restaurés à l'identique, et peuvent être restitués en cas de disparition.

#### c) En cas de restauration, de réfection ou de création de menuiseries

La proportion des carreaux et la section des huisseries doivent :

- respecter une unité de style et de proportion avec l'ensemble de la façade
- être conformes à l'époque de construction de l'immeuble.

#### d) Les volets

Les contrevents extérieurs participent à l'écriture architecturale des façades traditionnelles

• Leur conservation, ou leur restitution, peuvent être imposées en cas de réhabilitation.

• Ils doivent être peints dans la même teinte que les menuiseries.

• Ils seront de l'un des types suivants :

- volets pleins à barres droites
- volets pleins à cadres et panneaux
- persiennes à la française
- ou en jalousies métalliques peintes et repliables pour les édifices en meulière de la fin du 19<sup>ième</sup> siècle - début du 20<sup>ième</sup> siècle.

### e) Les portes (portes, portes cochères et de garage)

- Les matériaux (bois, métal) doivent être en harmonie du style de la construction. Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique. Bois et métal doivent être peints.
- La réalisation des portes cochères, lorsqu'elle est autorisée, doit être adaptée à l'architecture de l'immeuble concerné.

### f) Les garde-corps, balcons de croisées, barres d'appui

- Les éléments existants doivent être maintenus s'ils sont d'origine, à l'exception des éléments défectueux. Le remplacement des éléments défectueux doit respecter l'aspect d'origine, notamment lorsqu'il s'agit de ferronnerie.
- En cas de travaux d'extension, les garde-corps, balcons de croisées et barres d'appui nouveaux doivent reproduire un type plus ancien déjà en place sur la façade ou s'inspirant d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.
- En aucun cas ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale.
- Les garde-corps doivent être peints.

### g) Les cours palaisiennes

En cas de réfection du sol d'une cour, le revêtement doit permettre de renforcer la qualité paysagère de l'espace, en harmonie avec la qualité de l'immeuble, tels que : le pavé de grés, la pierre, la pierre reconstituée, le sol stabilisé, le gravier, à l'exception de tout revêtement bitumineux.

### h) Eléments techniques

- La pose extérieure de climatiseurs en saillie est interdite.
- Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage.
- Les capteurs solaires doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

### i) Ravalement :

- Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine, ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.
- A cette fin, doivent être privilégiés les techniques, les matériaux et les couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.
- Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.
- Pour les ravalements, sont interdits :
  - les revêtements ou peintures d'imitation, les placages de pierres étrangères à la région ou au style de l'immeuble concerné,
  - et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)

### j) les clôtures

Les clôtures seront conformes aux dispositions de l'article UB 11.1.4. applicables à la zone.

### k) Les toitures

- Seules sont autorisées les transformations de nature à restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.
- Les couvertures privilégiées dans le cadre d'une rénovation doivent avoir les aspects suivants :
  - Tuiles plates de terre cuite : 60 à 70 unités/m<sup>2</sup> pour le bâti vernaculaire rural, les hôtels particuliers...
  - Ardoises d'aspect naturel pour les brisis de Mansart, les maisons de villégiature de dimensions importantes
  - Tuiles mécaniques à cotes dites de Massy, pour le bâti du début du 20<sup>ème</sup> siècle.
- Pour les toitures à faible pente des locaux d'activités et des annexes des habitations, le zinc ou les bacs métalliques laqués de couleur sombre peuvent être installés en remplacement des tôles ondulées, sans modification de charpente.

### 11.2.2. Dispositions relatives aux Bâtiments distingués

Les travaux sur bâtiments doivent permettre de conserver l'ordonnancement des façades, le rythme des percements, et les éléments de modénature.

#### a) Percements

- Les nouveaux percements sont autorisés dans la mesure où ils complètent, l'ordonnancement de la façade.
- Dans le cas d'une réouverture d'anciens percements condamnés, ceux-ci seront exécutés dans leurs proportions et dispositions

#### b) Ouvertures de toit

- Les lucarnes d'origine doivent être conservées ou restituées.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée en harmonie avec le volume initial de l'immeuble. Les nouvelles lucarnes doivent être dans l'axe des percements (ou un trumeau sur deux) des étages inférieurs ; l'entraxe des poteaux de lucarnes ne doit pas être supérieur à la largeur des tableaux des baies de l'étage inférieur.
- Les lucarnes rampantes ou celles en chien-assis sont interdites.
- Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.
- La création de châssis de toit peut être autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés dans le plan de la toiture,
- Les souches de cheminées d'origine seront conservées car elles participent à la silhouette de l'édifice protégé.

### 11.2.3. Dispositions relatives aux Ensembles bâtis cohérents

La conservation des éléments d'architecture caractéristiques du style de la construction peut être exigée

#### a) Dispositions générales

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

#### b) Les percements

- Dans le cadre d'une rénovation, d'une reconstruction partielle ou d'une extension, les rythmes, les proportions, l'ordonnancement des percements doivent s'inspirer, dans leur composition, des façades proches.
- Les modifications de percements ne sont autorisées que dans le cadre d'un projet prenant en compte la composition globale de l'immeuble.

#### c) Les toitures

- Dans le cas d'une construction neuve :
  - L'aspect de la couverture doit tenir compte de l'aspect des couvertures des constructions de l'ensemble bâti cohérent dans lequel elle est incluse.
  - La volumétrie doit concourir à la confortation des caractéristiques morphologiques dans lequel elle est incluse.
- Dans le cas d'une rénovation ou d'une restauration :
  - Les couvertures autorisées doivent avoir un aspect compatible avec les couvertures équivalentes des constructions existantes sauf s'il s'agit de tôle ondulée métallique ou de fibrociment.

#### d) La reconstruction

- En cas de reconstruction, la volumétrie et la modénature doivent être en harmonie avec les bâtiments proches et plus particulièrement ceux distingués.
- Le rythme des façades sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 15 m, à partir de :
  - variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements,
  - variations de l'implantation d'une partie de la construction par rapport à l'alignement en créant des retraits partiels.Ces variations doivent s'inscrire dans le respect de l'ensemble des articles du présent règlement.

## ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### Rappels :

• Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. (Article L.421-3 al. 6 du code de l'urbanisme).

• Le calcul des places se fera par unité entière, sauf indications contraires du présent règlement.

### 12.1. Dispositions générales :

#### 12.1.1. Dimension minimale des places et configuration des sorties

La dimension minimale des places est fixée à :

- longueur : 5 m
- largeur :
  - 2,50 m places couvertes
  - 2,30 m places plein air

• Les systèmes de fermeture des sorties des stationnements aménagés dans une construction, doivent être intégrés au bâtiment et se situer au droit de la façade de la construction. Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions, installations, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 12.1.2. Les accès aux aires de stationnements

• Au-delà de 2 places de stationnement, il ne peut être aménagé plus d'un accès direct sur la voie ouverte à la circulation publique.

• Toutefois, au-delà de 50 places de stationnement, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules sur la voie ouverte à la circulation publique, soient différenciées.

### 12.2. Pour toute construction nouvelle en zone UB à l'exclusion du secteur UBf :

#### 12.2.1 Habitat et bureaux

• 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

• 70% des places au minimum seront intégrées à la construction.

• Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en :

- arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5 places
- arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur ou égal à X,5

- Exemple :

- Pour la construction de 3 logements de 100 m<sup>2</sup> de SHON chacun, il est exigé (3x2 places) 6 places à réaliser
- Le constructeur réalise 3 places en sous-sol de la construction : ces 3 places en sous sol = 4 places au titre des obligations de création de stationnement (3 places x1,25 = 3,75, arrondi à 4).

#### 12.2.2 Commerces et Restaurants

1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de salle de restaurant et de surface de vente.

#### 12.2.3. Autres constructions

• 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON,

### 12.3. Dans le seul secteur UBf :

#### Habitat, bureaux et équipements publics et privés

• 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

• 100% des places seront intégrées aux constructions.

### Hébergement hôtelier et résidences – services

- 1 place pour 4 logements
- 100% des places seront intégrées à la construction.

### Commerce

1 place à partir de 200m<sup>2</sup> de surface de vente de commerce puis par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire

### Autres constructions

1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON.

### 12.4. Pour les extensions ou modifications de constructions existantes:

Tous les travaux (augmentation de S.H.O.N, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

#### 12.4.1. Habitat

- Dans le cas d'extension, sans changement de destination égales ou de moins de 20m<sup>2</sup> de SHON nouvelle, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20m<sup>2</sup> SHON, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

#### 12.4.2. Autres constructions

- Dans le cas de réaménagement ou d'extension d'une activité commerciale ou de service ou de bureau existante, d'une surface totale inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> SHON, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 100m<sup>2</sup> SHON, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

### 12.5. Pour les équipements publics et privés à l'exclusion du secteur UBf :

#### 12.5.1. Pour toutes les constructions nouvelles

- Cas général, il sera exigé,
  - équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100m<sup>2</sup> de SHON.
  - équipements de plein air : 1 place minimum par 250m<sup>2</sup> d'emprise foncière
  - Fréquentation spécifique : Dans le cas où les besoins en stationnement sont par définition inférieurs ou supérieurs au cas général, telles école maternelle, maison de retraite..., il sera exigé le nombre de places correspondant aux besoins réels du personnel et des visiteurs.

#### 12.5.2. Pour les constructions existantes

Pour les extensions, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

### 12.6. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit, le cas échéant, en versant une participation pour non- réalisation d'aires de stationnement.

### 12.7. Stationnement deux roues :

#### 12.7.1. en zone UB et tous les secteurs, à l'exclusion du secteur UBf :

- Il est exigé pour toute construction nouvelle :
  - 1m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour l'habitat
  - 1m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour les autres constructions

**12.7.2. Dans le secteur UBf :**

• Il est exigé pour toute construction nouvelle :

- 1m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour les logements et l'habitat hôtelier et intégrés aux constructions
- 1m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour les autres constructions

**12.8. En cas de changement de destination**

Les dispositions pour construction neuve s'appliquent.

**ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1- Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5, et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

**13.2 - Les espaces libres :**

Pour qu'une surface soit considérée comme non imperméabilisée, il faut au minimum 60cm de profondeur de terre végétale mesurés à partir du niveau du terrain naturel avant travaux. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

**13.2.1. En secteur UBa**

40% au minimum de la surface du terrain doit être laissé en espace libre.

**13.2.2. Tous les secteurs sauf UBa**

20% au minimum de la surface du terrain doit être laissé en espace libre, sauf dispositions particulières ci-dessous.

**13.2.3. En secteur UBb et UBc pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Non réglementé

**13.3. Préservation des boisements existants et obligation de planter :**

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

- Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées, l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres de  $\varnothing \geq 15$  cm mesuré à 1 m du sol et dans le cas d'abattage obligatoire, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité au moins équivalente.
- Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il sera planté au moins un arbre en haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain, et à plus de 4 m de toute construction.
- Pour les lotissements et les ensembles d'individuelles groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 3.000 m<sup>2</sup>, 10% du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés.

**13.4. Bande verte :**

75 % minimum de la superficie du terrain compris dans la bande verte portées au document graphique, doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure. Cette superficie doit être aménagée en jardin ou plantée et ne doit pas être imperméabilisée.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**14.1. En secteur UBa :**

Le COS est fixé à :  
- 0,50

**14.2. En secteur UBb :**

Le COS est fixé à :  
- 1,30

**14.3. En secteur UBbh :**

Le COS est fixé à :  
- 0,80

**14.4. En secteur UBc**

Le COS est fixé à :  
- 1,50  
-

**14.5. En secteur UBf :**

Il n'est pas fixé de COS

**14.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il n'est pas fixé de COS

