## II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## Article UB 1: Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'industrie.
- Les constructions nouvelles à vocation d'entrepôt,
- Les constructions à vocation agricole et forestière.

## 1.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs concernés par le passage d'un axe de ruissellement reporté au plan de zonage

Dans les secteurs concernés par le passage d'un axe de ruissellement, les aménagements ne doivent en aucun cas interrompre ou aggraver le bon écoulement des eaux.

En particulier, la suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, remblais, fossés, mares, bassins... est interdit.

1.3 | Dispositions particulières applicables dans les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L123-1-5° III 2° du Code de l'Urbanisme (Nouv. art. L151-23) repérés au plan de zonage

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UB2.

# Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal, de bureaux et de commerce, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou non, à condition :
  - que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m²,
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Le changement de destination à vocation d'entrepôt à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
  - que les besoins en infrastructure de voirie ne soient pas augmentés de façon significative.

- Les abris pour animaux à condition :
  - de rester dans la limite de un (1) pour les propriétés d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m² et dans la limite de deux (2) pour les propriétés d'une superficie supérieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>,
  - qu'ils n'occasionnent pas de nuisances sonores et olfactives pour le voisinage,
  - qu'ils soient démontables et ouverts sur au moins un des côtés.
- 2.2 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à des objectifs de mixité sociale en application de l'article L123-1-5 II 4° (Nouv. art L151-15) du Code de l'Urbanisme (secteurs délimités au plan de zonage)

Dans les secteurs délimités au plan de zonage, 20 % au minimum des logements devront être accessibles socialement.

## 2.3 | Dispositions particulières applicables dans les périmètres de protection du captage d'eau potable - Secteurs délimités au plan de zonage

Nonobstant les dispositions édictées ci-dessus, dans les périmètres de protection éloigné et rapproché du captage d'eau potable délimités au plan de zonage, les constructions et installations sont soumises aux dispositions de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 28/12/1984 (Annexe 4 du présent règlement).

## 2.4 | Dispositions particulières applicables dans les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L123-1-5° III 2° du Code de l'Urbanisme (Nouv. art. L151-23) repérés au plan de zonage

Sont seulement autorisés :

- les abris de jardins,
- les abris pour animaux dans les conditions fixées à l'article 2.1.

## Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

### 3.a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## 3.b. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demitour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de quatre (4) logements.

## Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

## 4.a. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## 4.b. Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### ▶ Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.



De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

## 4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

## 4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de ladite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

## Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB Non réglementé.

# Article UB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

- Les constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de cinq (5) mètres comptés à partir de l'alignement,
- Les annexes doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait minimum de deux (2) mètres,
- Les abris de jardin doivent s'implanter à l'arrière de la construction principale.

#### 6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal d'un mètre (1 m) compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

# Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en respectant une marge de retrait d'au moins trois (3) mètres par rapport à ladite limite.

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés :

- Si leur hauteur est inférieure ou égale à cinq (5) mètres au faitage :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit en respectant une marge de retrait d'au moins trois (3) mètres par rapport à ladite limite.
- Si leur hauteur est supérieure à cinq (5) mètres au faitage :
  - en respectant une marge de retrait d'au moins trois (3) mètres par rapport à ladite limite.

## 7.2 | Dispositions particulières le long des berges des cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de retrait d'au moins cinq (5) mètres.

## 7.3 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal d'un (1) mètre.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).



# Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB Non réglementé.

## Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

## Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut être supérieure à six mètres carrés (6 m²).

L'emprise au sol des abris pour animaux ne peut excéder cinquante mètres carrés (50 m²).

## Article UB 10: Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

## 10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La hauteur maximale des constructions sur cour ou jardin doit être inférieure ou égale à celle de la construction sur rue.

#### Abris de jardins et abris pour animaux

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder trois (3) mètres au faitage.

La hauteur des abris pour animaux ne peut excéder deux mètres cinquante (2,5) au faitage.

#### Autres constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Deux (2) niveaux (R+c),
- et huit (8) mètres au faitage.

### 10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les

caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- Pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

# Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

En complément des règles édictées ci-dessous, il conviendra de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France et du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine situés en annexe du présent règlement.

## 11.a. Dispositions générales

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- À la conservation des perspectives monumentales.

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

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel : le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.



UB PIECE 5 | REGLEMENT

### 11.b. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Toute construction doit avoir une largeur (mur pignon) très nettement inférieure à la longueur (mur gouttereau).

#### 11.c. Toitures

#### Forme

Les toitures des constructions principales doivent être soit à deux (2) pentes, soit à quatre (4) pentes.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.

La réalisation de toits « à la Mansart » et de toits plats et/ou végétalisés est interdite.

Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la façade.

#### Aspect et couleurs

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées dans des matériaux ayant la teinte et l'aspect :

- soit de la tuile plate petit moule (> 65 unités / m²),
- soit de l'ardoise posée droite.
  - Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

### 11.d. Façades

#### **▶** Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

#### Aspect et couleurs

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudages de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect ; le fer à l'écorché est admis pour les petites ouvertures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés).

Les teintes autorisées sont celles des gammes proposées dans la fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales situé en annexe.

## 11.e. Ouvertures

#### **▶** Proportions

Les baies et châssis de toit doivent être plus hauts que larges dans un rapport de h=lx1,2.

Les portes de garage doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.

Les relevés de toiture - chien-assis, lucarne rampante, outeau - ne sont pas autorisés.

#### Aspect et couleurs

Les menuiseries doivent être d'aspect bois.

Les teintes autorisées sont celles des gammes proposées dans la fiche « couleurs » du cahier des recommandations architecturales situé en annexe.

Les volets (contrevents) doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : en bois (ou aspect bois), à barres horizontales, sans écharpe et peints ; volets persiennés en partie haute en bois.

Les coffres de volets à enroulement situés sur l'extérieur ne sont pas admis.

## 11.f. Modénature

La modénature doit être sobre.

Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

## 11.g. Annexes (garages, abris de jardin, abris pour animaux...)

#### Dispositions générales

Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public (voies, places...).

Les garages, s'ils sont en sous-sol, auront un accès depuis l'arrière de la construction, non visible depuis l'espace public.

Les abris de jardin ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### **▶** Toitures

Les annexes non visibles depuis l'espace public peuvent avoir un nombre et une inclinaison libres des pentes, tout en veillant à assurer une harmonie avec l'existant.

Les annexes visibles depuis l'espace public doivent, dans la mesure du possible, maintenir la même pente que la construction principale. Une pente différente pourra toutefois être autorisée sans néanmoins être inférieure à 35°. Celles accolées à la construction principale ou situées en limite séparative pourront être à pente unique.

UB PIECE 5 | REGLEMENT

Les couvertures des toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale. Pour les abris de jardins et abris pour animaux, la couverture de la toiture pourra être réalisé dans un matériau similaire à celui utilisé en façade (aspect bois par exemple).

#### Matériaux et couleurs

Les abris de jardin et abris pour animaux doivent être réalisés uniquement en matériaux d'aspect bois et dans des couleurs s'intégrant à l'environnement dans lequel ils s'insèrent avec une préférence pour les tons neutres (bois, marron, vert...)

Les façades des autres annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.

### 11.h. Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

À défaut, et à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public, elles pourront être dissimulées derrière un rideau de verdure.

### 11.i. Clôtures

#### Dispositions générales

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures sur rue et en limite latérale doivent être constituées uniquement d'éléments végétaux choisis dans la liste présente en annexe du règlement.

Cette haie vive peut être doublée d'une clôture minérale ou grillagée côté intérieur de la propriété.

Les clôtures industrielles par plaques sont interdites.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Dispositions particulières applicables aux murs de clôtures repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19) du Code de l'Urbanisme

Les murs de clôtures repérés sont à conserver.

En cas de démolition, ils doivent être reconstruits à l'identique.

Toutes réparations ou reconstructions sera réalisées en matériaux traditionnels ou dans le même matériau que le mur d'origine. Les rejointoiements ou l'enduit respecteront l'harmonie des teintes présentes dans le paysage local.

Les travaux de réparation ou de reconstruction doivent être l'occasion d'étudier, si cela n'était pas déjà le cas, la possibilité de réaliser des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

En cas de nécessité avérée (sécurité, accessibilité, circulation...), la création de nouvelles ouvertures dans ces clôtures sera soumise à autorisation.

# Article UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 12.1 | Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

## 12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UB

Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, deux (2) places de stationnement par logement.

#### Construction à usage d'habitation

Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum deux (2) places de stationnement non couvertes par logement.

Au moins une de ces places devra être réalisée dans un matériau perméable.

#### Deperation d'ensemble à vocation principale d'habitation

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de quatre (4) logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées.

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

#### Construction à usage d'habitation et de bureau

Pour les bâtiments comprenant plus de trois (3) logements et pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'un local dédié et sécurisé pour le stationnement des cycles non motorisés d'une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher dudit bâtiment.





#### Autres destinations

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

# Article UB 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement.

Les espaces libres de construction, hors stationnement et hors espaces de circulation, traités en espaces perméables, représenteront 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière si celle-ci est inférieure ou égale à 1 000 m² et 30% si elle est supérieure à 1 000 m².

Une dérogation à la présente règle pourra être admise dans le cas où le projet démontre la mise en œuvre de solutions techniques avérées pour assurer la perméabilité des espaces de stationnement et de circulation.

L'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de quinze (15) logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 15% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m².

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'un mètre cinquante (1,5 m), ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,

Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

## Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB Non réglementé.

# Article UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

## Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

 Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;



Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

# Article UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.