

# ZONE UE

*Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat individuel, au parcellaire petit ou moyen, à faible densité.*

Les mots et expressions qui sont identifiés par un \* sont définis au chapitre « dispositions communes »

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

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues par le code de l'urbanisme ;
2. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
3. les garages collectifs de caravanes, conformément au code de l'urbanisme ;
4. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
6. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UE 2 ;
8. les entrepôts ;
9. les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
10. les garages de réparation automobile et les concessionnaires.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :
  - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
  - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;

- les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
  - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être pris en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;
  3. dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classé par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf annexes du PLU) ;
  4. dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation) ;
  5. Dans la bande de constructibilité\* secondaire, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les changements de destination dès lors qu'ils n'entraînent pas de surélévation au-delà de 7 mètres à l'égout du toit ;
  6. Dans la bande de constructibilité\* secondaire, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en conformité dès lors qu'ils sont indispensables à l'application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (cf. annexe du dossier de PLU).

### **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cette sécurité peut nécessiter :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies ouvertes à la circulation publique des véhicules correspondant aux besoins du projet,
- b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être limités dans l'intérêt de la sécurité. En outre, seul un accès est autorisé pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à 25 mètres de linéaire.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Raccordement au réseau**

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respecte les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Pour information, le raccordement des eaux pluviales et de ruissellement aux réseaux publics, n'est pas obligatoire pour les réseaux départementaux. Conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement départemental, seul le raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux usées ou unitaire pour les eaux usées est obligatoire.

### **4.2 Traiter la pollution des eaux usées**

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux issues des parkings souterrains, couverts ou de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

### **4.3 Mesures de prévention à mettre en œuvre**

En application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### **4.3.1 Réduire et traiter la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 4.1).

#### **4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doivent être adaptés aux contraintes du site (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 4.1).

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par le réseau d'assainissement public ;
- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs du type puisard d'infiltration.

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

### **4.4 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

### **4.5 Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, doit être créé un local destiné au stockage des ordures ménagères, nécessaire au tri sélectif.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri définie selon les modalités de calcul telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce 4.1) ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

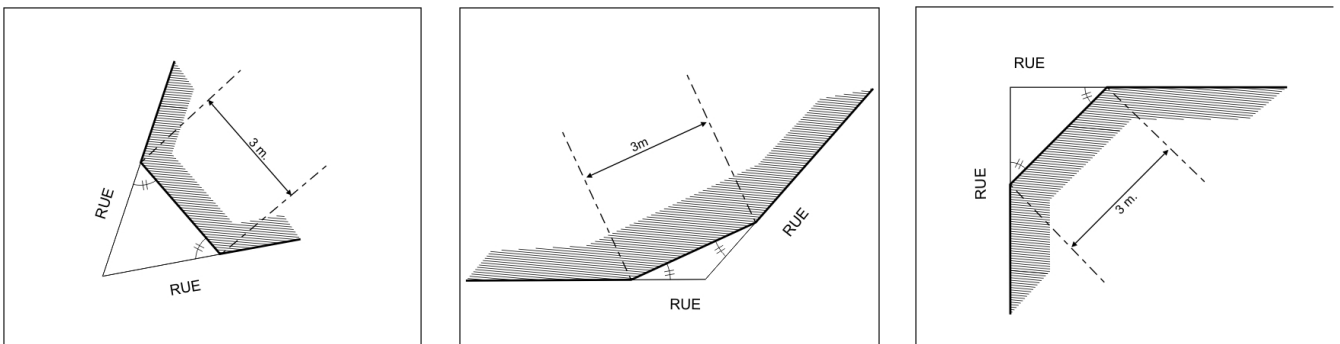
## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* ou avec un recul\* minimal de 4 mètres. Toutefois, le choix d'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Un retrait\* différent de celui prévu ci-dessus peut être imposé afin de respecter une harmonie d'implantation des constructions.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul\*, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul\*.

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul\* sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul\* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.



Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions prévues par le règlement de voirie communale (gouttières, débords de toit, auvents, éléments décoratifs, ...) sauf pour les balcons et les bow-windows.

### 6.2 Dispositions particulières\*

Les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. En cas de recul, ce dernier doit avoir un maximum de 12 mètres.

Pour ces constructions les éléments de constructions en surplomb des voies ou des emprises publiques sont autorisés dans les conditions habituelles d'autorisation de voirie.

\* Modification approuvée le 10/02/2011

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

### **7.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité\* principale**

Dans la bande de constructibilité\* principale, les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites de fond de terrain\* et peuvent être implantées en limites séparatives latérales\*.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative\* en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Toutefois, peuvent être autorisées, en limite de fond de terrain\*, les constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardins et aux bâtiments annexes\* d'une hauteur plafond\* n'excédant pas 2,60 mètres à compter du terrain naturel.

Dans un ensemble bâti cohérent délimité au plan de zonage, Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

Les parties de construction implantées en limite séparative\* ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 12 mètres.

### **7.2 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité\* secondaire**

Au-delà de la bande de constructibilité\* principale, les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Toutefois, des implantations en limites séparatives\* peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes\* d'une hauteur plafond\* n'excédant pas 2,60 mètres à compter du terrain naturel ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

### **7.3 Le calcul des retraits\***

#### **7.3.1 *Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies\* :***

Pour les constructions ou parties de constructions comportant des baies\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à compter du sol existant avant travaux ( $L=H$ ), avec un minimum de 3 mètres.

#### **7.3.2 *Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies\* :***

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies\*, le retrait\* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à compter du sol existant avant travaux ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

## 7.4 Dispositions particulières

Une **implantation différente** de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ayant une implantation différente de celle prévue ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, dans le respect du retrait existant et sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus. En outre, les parties de construction implantées en limite séparative ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 12 mètres ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UE 8 ;
3. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe\* ou d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

### 8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune\* au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain\* doit respecter une distance entre deux constructions\* au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies\* ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie\*.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe ou une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

### 8.2 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions\* différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 Règle d'emprise

L'emprise au sol\* des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité\* :

- dans la bande de constructibilité\* principale, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 0,50.
- dans la bande de constructibilité\* secondaire, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 0,10. Toutefois, pour les constructions principales existantes, régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, une augmentation de l'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

Dans les ensembles bâtis cohérents délimités au plan de zonage, la règle applicable est celle prévue pour les constructions situées dans la bande de constructibilité\* principale.

### 9.2 Dispositions particulières

Le coefficient d'emprise au sol\* peut être porté à 0,70 de la superficie totale du terrain\* pour une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Règles générales

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

- Une hauteur de façade\* (Hf) de 7 mètres ;
- Une hauteur plafond\*(Hp) de 7 mètres dans le cas des toitures-terrasses, 10 mètres pour les autres types de toiture.

### 10.2 Modalités de calcul de la hauteur\*

Les hauteurs autorisées sont comptées au droit du milieu de la façade de la construction,

- à partir du niveau de la voie, si les constructions sont implantées à l'alignement\* de celle-ci;
- à partir du niveau du sol naturel avant travaux,
- si les constructions sont édifiées en retrait\* par rapport à l'alignement\*.

Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, en cas de logement situé en rez de chaussée, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol naturel, à condition que les deux conditions suivantes soient réunies :

- le niveau habitable le plus bas est situé au dessus de la côte cinquantennale augmentée de 20 centimètres ;
- le niveau habitable le plus bas est situé en dessous de la côte des plus hautes eaux connues de la crue de 1910.

Ce calcul est également applicable pour les commerces, pour les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

---

\* Modification approuvée le 10/02/2011

### **10.3 Dispositions particulières**

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 Principes généraux**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages et de l'architecture régionale ou locale. Il convient notamment de maintenir les caractéristiques de ces quartiers pavillonnaires, à savoir :

- la diversité architecturale ;
- les vues vers les cœurs d'îlots arborés ;
- les plantations d'arbres dans les jardins situés entre le bâti et l'emprise de la voie afin qu'ils participent à l'agrément de la rue comme des habitations.

### **11.2 Aménagement des constructions existantes**

#### **11.2.1 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

#### **11.2.2 Matériaux et aspect des façades**

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Les rez-de-chaussée à usage de parking ou de locaux techniques devront faire l'objet d'un traitement approprié, en harmonie avec le reste de la façade.

Les murs pignon des habitations et des activités sont interdits en façade sur rue dès lors qu'ils sont aveugles.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc... est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents (en couverture et en façade), des enduits et des peintures de ravalement, doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

### 11.2.3 *Ravalement*

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

## 11.3 Constructions nouvelles

### 11.3.1 *Aspect et volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les ensembles bâtis cohérents délimités au plan de zonage, tous les travaux réalisés sur les constructions doivent respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales.

### 11.3.2 *Façades et pignons*

#### 11.3.2.1 Pour les façades donnant sur voies

**Les façades** donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

**Les saillies** créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

#### 11.3.2.2 Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

### 11.3.3 Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, ...) sont interdits, ainsi que le bas acier pour les constructions principales. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

## 11.4 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.4.1 Clôtures

#### 11.4.1.1 Clôtures à l'alignement\*♦

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions ou d'installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

#### 11.4.1.2 Clôtures en limites séparatives\*♦

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions ou d'installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

## 11.5 Dispositions diverses

### 11.5.1 Antennes et éléments de superstructure

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait\* de 3 mètres des façades.

### 11.5.2 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes\*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

### 11.5.3 Les surfaces destinées à la captation d'énergie

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées en toiture et à condition que ces installations soient intégrées dans le plan de toiture et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

---

\* Modification approuvée le 10/02/2011

♦ Modification approuvée le 10/02/2011

### 11.5.4 Les ensembles bâtis cohérents

Dans un ensemble bâti cohérent délimité au plan de zonage, les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent la cohérence et l'harmonie architecturale dudit ensemble.

## ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

### 12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

#### 12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- Studio : 1 place par logement
- Du 2 pièces au 4 pièces : 1,2 places par logement
- Du 5 pièces et plus : 1,5 places par logement

#### 12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et restauration

- Aucune place n'est requise en deçà de 80 m<sup>2</sup> de SHON ;
- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON est requise.

La SHON est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

#### 12.1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes ou de personnes âgées, de foyers

- 1 place de stationnement est requise pour 4 chambres.

#### 12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux

Les normes de stationnement\* sont différentes selon que le terrain\* d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir de toutes les entrées et sorties des stations de métro ou de RER :

- Lorsque le terrain est situé, en tout ou partie, dans le rayon de 500 mètres, 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- Lorsque le terrain est situé au-delà du rayon de 500 mètres, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de SHON et 1 place supplémentaire par tranche complète de 500 m<sup>2</sup> de SHON pour le stationnement visiteurs.

Dans tous les cas, doit être réalisée 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de SHON créée.

### **12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités artisanales**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m<sup>2</sup> de SHON.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, concession, réparation) :

- 10 places de stationnement par établissement et une place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

### **12.1.6 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues\* motorisées est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

## **12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### **12.2.1 Pour les extensions de construction**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

### **12.2.2 Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

### **12.2.3 Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

## **12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigées comporte une décimale, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la SHON totale.

## **12.4 Modalités de réalisation des places**

Les parkings souterrains doivent être conçus de manière à être inondables par une crue de submersion.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.\*

Les places commandées sont autorisées pour un maximum de 50 % du nombre de places réalisées en surplus du ratio d'une place par logement.

## **12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain\* d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain\* distinct situé dans son environnement immédiat dans un rayon de 150 mètres, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **12.6 Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues\*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux affectés au stationnement des deux roues\* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

### **12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements**

- Pour les deux-roues motorisés : 1 place de stationnement par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de SHON créée ;
- Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie au moins égale à :
  - 2% de la SHON créée jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> ;
  - 1% de la SHON créée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

### **12.6.2 Pour les constructions à destination de bureaux**

- Pour les deux-roues motorisés : 1 place de stationnement par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de SHON créée ;
- Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie au moins égale à :
  - 0,3% de la SHON créée, jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> ;
  - 0,1% de la SHON créée au-delà de 1000 m<sup>2</sup>.

---

\* Modification approuvée le 10/02/2011

**12.6.3 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :**

- 5 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues\* non motorisées ;
- 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues\* motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

**12.6.4 Pour les autres destinations**

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

**ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****Quantitativement**

60 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de réaliser 60 % des espaces libres en espaces verts en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

**Qualitativement**

Les espaces verts\* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts\* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les espaces plantés en front de rue doivent être particulièrement soignés afin de s'insérer dans la trame paysagère de la rue.

Dans les marges marge de recul\* figurant au plan de zonage seules les constructions en sous-sol sont admises.

L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*.

**Les espaces verts à protéger**

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus ci-dessus.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé