

## Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Préambule

Il s'agit de la zone du centre ancien de Bry-sur-Marne correspondant à un secteur à dominante d'habitation dans lequel sont regroupés un nombre important d'activités professionnelles (tertiaires, commerces, petites industries ..... ) ainsi que des équipements et édifices publics (Mairie, église, marché .....).

### UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles prévues à l'article UD 2.
- 1.2- La transformation en habitation des locaux à usage d'activités ou de commerces, situés à rez-de-chaussée et disposant d'une façade commerciale "vitrine, devanture" sur la Grande Rue Charles de Gaulle.
- 1.3- Les constructions et installations telles que garage, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement et à l'activité ou à la vie de la zone.
- 1.4- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'elles suscitent.
- 1.5- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.6- Les dépôts et entrepôts non attenants à une surface commerciale.
- 1.7- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.8- L'amarrage permanent de bateaux ou péniches.
- 1.9- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- 1.10- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.11- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- 1.12- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000.
- 1.13- Toutes modifications des éléments classés, répertoriés sur le plan de zonage, portant atteinte à leur unité d'aspect ou à leur caractère architectural.
- 1.14- La démolition des immeubles définis en annexe à préserver.

**UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UD 1 :

- 2.1- Les constructions liées à l'exercice d'une activité tertiaire ou d'une activité artisanale dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- 2.2- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article UD 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- 2.4- L'implantation des installations classées directement liées aux commerces ou à de petites activités après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles, dans tous les cas elles devront être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- 2.5- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.6- Pour les constructions et espaces paysagers à préserver ne seront admis que :
  - les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
  - les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.
- 2.7- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pourront être reconstruites à l'identique.

**UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
  - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
  - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
  - pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

3.6- Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

#### **UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### **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**

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

##### **Eaux usées domestiques et industrielles**

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être totalement raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuración à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuración conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

##### **Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage., l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toiture (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit-terrasse. Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

**4.3- Desserte téléphonique électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

**4.4- Ordures ménagères**

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Pour les logements individuels, les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

**UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

**UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être édifiée à l'alignement, cependant des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

**UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7.1- Règles générales**

7.1.1- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Cependant dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

7.1.2- La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres (annexes comprises).

7.1.3- La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est de 6 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

7.1.4- Les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 6 mètres de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètres de hauteur (mur ou parois translucide). Cette disposition ne s'applique pas pour les balcons de moins de 0,80 mètre de débord et faisant face à une construction formant écran situé en limite séparative.

7.1-5- Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de recul définies à l'alinéa 7.2.

7.1-6- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 7 pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

7.1-7- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparative sont interdits.

## **7.2 Retrait**

7.2.1- En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal:

- à 6 mètres minimum si la façade comporte des vues directes (voir définition en annexe)
- à 2,5 mètres dans le cas contraire.

7.2.2- Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.

7.2.3- Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

## **UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des bâtiments existants ou à construire soit au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies (cuisine, WC, salle de bains exclus à condition que leur surface n'excède pas 12 m<sup>2</sup>), avec un minimum de 6 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 mètres dans le cas contraire.

8.1.2. Entre deux bâtiments non contigus, sauf annexes, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

8.1.3 Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face, la longueur des vues ne peut être inférieure à 6 mètres.

8.1.4 Ces distances pourront être réduites dans le cadre de construction de bâtiments enterrés.

## **UD 9 - L'emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **UD 10 - La hauteur maximale des constructions**

### **10.1- Hauteur maximale des constructions principales**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

## 10.2- Cas particuliers

10.2.1- Pour les terrains qui ont une façade sur la rue du Four et sur une profondeur de 20 mètres, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

10.2.1- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur...etc.
- aux constructions autorisées dans le cadre des zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pour lesquelles la hauteur des constructions est majorée de 50% de la différence entre le terrain naturel et la cote des plus hautes eaux connues (crue de 1910).

## UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### 11.1- Règles générales

11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie ou à l'architecture actuelle de la zone.

11.1.2- Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

11.1.3- Toute nouvelle construction, confortation ou amélioration devra conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

11.1.4- L'architecture des façades devra respecter la modénature traditionnelle de la zone (corniche, soubassement, encadrement des fenêtres...) dans l'esprit de celle existante sur les bâtiments anciens.

11.1.5- 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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.6- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

11.1.7- Un cahier de recommandations architecturales est présenté au Titre V. Il complète et explicite les prescriptions énoncées ci-après.

11.1.8- Pour les constructions à préserver la façade sur rue et éventuellement la ou les façades en retour ainsi que la toiture doivent être conservées ou restaurées

### 11.2- Matériaux de constructions

11.2.1- L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de mâchefer, parpaings, etc...), est interdit.

11.2.2- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc, plaques de Fibrociment, sont interdites. Cependant pour les toitures en zinc, en cas de travaux de réfection ou de reprise, ce matériau pourra être admis à condition d'être pré patiné noir.

**11.3- Couleurs des constructions**

11.3.1- En ce qui concerne la Grande rue Charles De Gaulle, seuls le blanc, le blanc perlé, l'ivoire, le beige et le gris clair seront autorisés.

11.3.2- Pour le ravalement l'enduit devra être lisse et de couleur claire.

**11.4- Toitures et ouvertures de toit**

11.4.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Cependant ces pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la Mansart ou pour des vérandas et annexes. Des pentes plus faibles peuvent également être autorisées pour les commerces, artisans, professions libérales. Les toits terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés avec les dispositifs édictés par les normes H.Q.E (Haute Qualité Environnementale) et dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

11.4.2- Les toitures des bâtiments sur rue devront avoir au moins deux pentes.

11.4.3- Seules les lucarnes, les verrières et les fenêtres de toits sont autorisées sur les toitures.

11.4.4- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat et le bâti existant.

**11.5- Ouvertures des façades**

11.5.1- Les proportions des baies traditionnelles existantes ne devront pas être modifiées.

11.5.2- Les ouvertures en façade devront correspondre à l'harmonie actuelle de celles des bâtiments existants (fenêtres à la Française à deux vantaux, plus hautes que larges)

11.5.3- Les huisseries, les persiennes et les volets seront obligatoirement peints. En ce qui concerne la Grande rue Charles de Gaulle, les menuiseries seront gris agate, vert pâle, bleu pigeon ou beige. Les portes d'entrées seront de la même nuance un ton plus foncé que les menuiseries.

11.5.4- Les aménagements des façades commerciales doivent s'harmoniser avec les étages supérieurs. Elles ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau ou le cas échéant le plancher du premier étage. Les éléments de la devanture ne pourront présenter une saillie de plus de 0,2 mètre pour le socle et 0,16 mètre pour la glace.

**11.6- Clôtures**

11.6.1- Les clôtures et l'aspect extérieur des façades devront éviter toute rupture avec les matériaux environnants.

11.6.2- Les clôtures sur rue, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées d'un soubassement de 0,90 mètre. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 80% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m

11.6.3- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie

11.6.4- Pour les équipements publics et d'intérêt public, la hauteur sera portée à 2,50 mètres.

11.6.5- La largeur des portails doit être comprise en 3 et 4 mètres.

11.6.6- Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées.

## **UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1- Règles générales**

- 12.1.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.
- 12.1.2- Pour les commerces et les équipements : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.1.3- Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.
- 12.1.4- Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée par la commune.
- 12.1.5- L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles.
- 12.1.6- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
- 12.1.7- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activités et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussette
- 12.1.8 -Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### **12.2- Nombre de places de stationnement**

- 12.2.1- Pour les studios et les logements de 2 pièces, il est exigé 1 place de stationnement
- 12.2.2- Pour les logements de plus de 2 pièces, il est exigé 2 places de stationnement. (Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre de l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme)
- 12.2.3- Pour les stations-service, il est exigé 12 places de stationnement.
- 12.2.4- Pour les industries et les entrepôts, l'aire de stationnement devra correspondre à 15% de la S.H.O.N. (surface de planchers hors oeuvre nette). En outre, il pourra être exigé une place de stationnement pour 2,5 emplois.

- 12.2.5- Pour les bureaux, l'aire de stationnement devra correspondre à 40% de la S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette)
- 12.2.6- Pour les commerces, il est exigé 25 places de stationnement pour 1.000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N en plus des espaces nécessaires à la livraison, lorsque la S.H.O.N (Surface Hors Oeuvre Nette) est inférieure à 3.000 m<sup>2</sup>.

### 12.3- Cas particuliers

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixé par délibération du conseil municipal).

## UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

### 13.1- Règles générales

- 13.1.1- Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme.
- 13.1.2- Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1 du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
- 13.1.3- La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.
- 13.1.4- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.1.5- Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées au plan de zonage, sont à préserver.
- 13.1.6- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public à usage public, les toitures végétalisées comptent dans le pourcentage d'espaces verts et ce pourcentage pourra être ramené à 30 %.
- 13.1.7- Les parkings végétalisés, drainants sont inclus dans le calcul des espaces verts.

### 13.2- Plantations

- 13.2.1- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- 13.2.2- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 80 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- 13.2.3- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.
- 13.2.4- Les parkings enterrés avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traités en espaces verts plantés.

13.2.5- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

13.2.6- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

#### **UD 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

##### **14.1- Règles générales**

14.1.1- Le C.O.S maximum applicable est de 0,5.

14.1.2- Pour les activités commerciales et artisanales, les possibilités de construction résultent de l'application des articles 3 à 13.

##### **14.2- Constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. fixé précédemment**

14.2.1- Afin de ne pas dénaturer la structure urbaine actuelle, seront autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation, de confortation ou de transformation, avec ou sans augmentation de S.H.O.N (Surface Hors Œuvre Nette), des constructions existantes et ce dans leurs structures, leurs volumes et leurs gabarits actuels ; ces travaux devront être compatibles avec les dispositions des articles UD 1 et UD 2.

##### **14.3- Cas particuliers**

14.3.1- Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements d'intérêt général, publics et privés, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme, définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.