

CHAPITRE 3 - REGLEMENT DE LA ZONE UE

Cette zone couvre l'ensemble des quartiers d'habitation individuelle qu'il s'agisse des quartiers d'habitat individuel proche du centre-ville, ou d'une grande partie du secteur des Antes. On distingue à l'intérieur de cette zone des secteurs qui présentent des caractéristiques différentes :

- Le secteur UE a qui correspond à un tissu urbain plus ancien, construit autour du centre-ville. Les parcelles sont de tailles moyennes. On y trouve des maisons qui sont caractéristiques d'une époque et présentent des qualités architecturales remarquables.
- Les secteurs UE b à UE e des Antes qui présentent des tailles de parcelles plus variables avec, dans certains endroits, un caractère paysager plus marqué.

Le règlement prend en compte ces différentes caractéristiques. Il vise à garantir le maintien du caractère pavillonnaire de ces quartiers en empêchant la réalisation d'ensemble d'habitat collectif, tout en permettant des possibilités de construire ou d'agrandir de manière à répondre aux besoins des habitants actuels ou futurs.

Les différents secteurs correspondent à des régies de hauteurs différentes qui correspondent à la hauteur de la plupart des constructions existantes dans la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol admises

a) Occupations et utilisations du sol admises sans conditions particulières

- Les constructions à usage de bureaux ou d'activités de service.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privés.
- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous certaines conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et les constructions annexes à l'habitation dans la limite de 280 m² de Surface hors œuvre nette (SHON) par bâtiment non contigu à un autre bâtiment. Si la surface constructible en application du présent règlement dépasse 280 m² elle doit être répartie en plusieurs constructions dont aucune n'excédera 280 m² de SHON.
- Pour les parcelles ayant une façade rue Lucien Grelinger, rue Notre Dame et rue Sainte Geneviève, sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou d'artisanales à condition que la surface couverte affectée à l'activité n'excède pas 200 m² (200 m² de surface de vente réserve exclue) par unité commerciale ou artisanale.
- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés, autorisés avant la date d'approbation du POS, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances à condition :
 - o Que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage.
 - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R-442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, selon le volume et les modalités d'implantation du bâtiment tel qu'il était au moment du sinistre. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des règles prévues aux différents articles du présent chapitre.

Article UE 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation du sol qui ne sont pas visés à l'article UE 1 et notamment :

- Les installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les constructions ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- Les installations classées
- 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
- Dans les secteurs UE e, UE d, UE c, UE les bandes de 200 mètres, situées de part et d'autre des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986 pris en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voiries

Rappel : Préalablement ou concomitamment au dépôt d'une demande de permis de construire, il est conseillé de s'assurer de la faisabilité technique de l'accès de la parcelle sur la voie publique par le biais d'une demande de création d'un bateau

a) Les accès

Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet du projet de construction. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage public ou privé. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès doit être limité à ce qui est réellement nécessaire pour desservir la construction.

Les accès de la parcelle sur le domaine public doivent être aménagés de manière à ce qu'ils soient le moins perturbant possible en tenant compte des éléments suivants :

- Accessibilité des ouvrages de service public
- Capacité de stockage des véhicules avant la porte ou le portail
- Recul vis à vis des carrefours
- Maintien des plantations d'alignement

b) Définition des voies nouvelles

Une voie nouvelle est une voie qui dessert plus d'une unité foncière et qui est créée à l'occasion du projet. Les règles suivantes sont applicables à ce type de voie :

- La largeur minimum des voies dépend du nombre de logements qu'elles sont destinées à desservir.
- La largeur minimale est fixée à 3,50 mètres si elle ne dessert qu'un seul logement, ou bien, quel que soit le nombre de logements desservis, si elle est conçue de manière à pouvoir fonctionner à sens unique avec une entrée et une sortie distincte sur la voie publique.
- La largeur minimale de la voie est fixée à 5,50 mètres, soit 4,50 mètres de chaussée et 1 mètre de trottoir, si elle dessert plus de deux et moins de 5 logements et si elle ne fait pas plus de 50 mètres de longueur.
- Dans tous les autres cas la largeur minimale de la voie est fixée à 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures : 6 mètres de chaussée et 1 mètre de trottoir de chaque côté.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celle-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

c) Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation (etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux (eau et assainissement)

Rappel : le raccordement aux réseaux collectifs doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du gestionnaire du réseau. L'autorisation pourra être assortie de l'obligation de respecter des prescriptions techniques.

a) Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle un réseau de type séparatif jusqu'au point de raccordement en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Le rejet d'eaux claires (provenant de nappes souterraines, pompes à chaleur...) dans le réseau d'eaux usées est interdit.

b) Eaux pluviales

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental. Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménageurs intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales. Les règles seront définies par

les services d'assainissement concernés (Commune, Département). Les eaux issues des parkings de surface et des voiries subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne et/ou public d'eaux pluviales. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouageur/déshuileur.

c) Desserte électricité et téléphone

Pour toutes constructions nouvelles y compris les constructions individuelles, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique interne à la parcelle devra être souterrain.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une unité foncière doit répondre aux conditions suivantes :

- Parcelles existantes à la date d'application du présent règlement, il n'est pas fixé de règle.
- Parcelles créées après la date d'application du présent règlement pour être constructible, une parcelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - Secteur UE a : avoir une surface minimum de 300 m² et une longueur de façade sur rue ou parallèle à la rue de 10 m.
 - Secteur UE b à UE e: avoir une superficie minimum de 400 m².

Opérations d'ensemble : Pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelles devra respecter les caractéristiques minimales fixées ci-dessus. Cependant cette condition ne sera pas exigée pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

- Dans le cas de construction de plus d'une construction principale sur un même îlot de propriétés, la surface minimale de l'unité foncière doit être égale à la surface requise au paragraphe 2 précédent, multipliée par le nombre de constructions principales
- Equipements publics : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements collectifs.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

a) Secteur UE a

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives

b) Secteur UE b à UE f

- Les constructions devront respecter les marges de retrait minimum figurant sur le document graphique
- En l'absence d'indication figurant sur le document graphique, toute construction devra être édifiée à au moins 4 m de l'alignement

c) Toutefois sont autorisés, dans la marge de recul fixée au paragraphe b

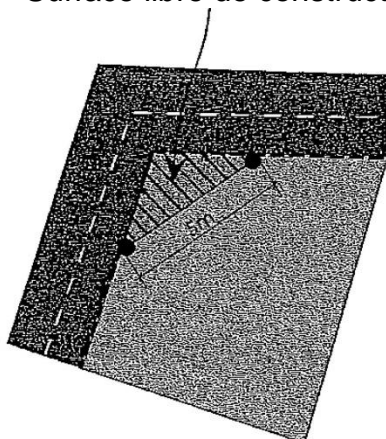
- Les perrons, auvents, marquises
- L'aménagement dans leur volume des constructions existantes
- Les bâtiments annexes dont la définition est donnée page 5 du présent règlement
- Les vérandas à condition :
 - o qu'elles soient situées côté jardin (côté où n'est pas située l'adresse postale)
 - o qu'elles soient construites en rez-de-chaussée sur un niveau seulement

d) Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies :

L'implantation des constructions devra ménager un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur. Cette dimension sera portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale. En conséquence l'implantation de la construction devra laisser libre un triangle isocèle formé :

- Par deux côtés égaux dessinés sur les limites de propriétés en bordure de voie publique
- Du côté opposé d'une longueur de 5 mètres (ou 7 m)

Surface libre de construction



Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation.

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait. La longueur du pignon ou de la façade en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, dans la mesure du possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives. Est toutefois autorisée en limite séparative l'extension des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement qui seraient eux-mêmes situés au-delà de la bande des 20 mètres.

- b) Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés aux paragraphes 4 et 5 ci-après.
- c) En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait devra être au moins égale à :
- La hauteur de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues directes.
 - A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

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 m.

- d) Règles particulières

Les règles de retrait définies au paragraphe précédent ne sont pas applicables en cas de contrat de « cour commune » passé entre propriétaires mitoyens.

- e) Bâtiments annexes, abris de jardin

En tous secteurs ils peuvent être implantés en limite séparative dans l'un des cas suivants :

- Si leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m
- S'ils viennent en prolongement de la construction principale ou s'il existe déjà, sur la parcelle voisine, une construction en limite séparative
- Si la longueur de la construction annexe implantée en limite séparative n'excède pas 3 mètres

Dans les autres cas, ils seront en retrait et respecteront les règles de retrait fixées au paragraphe 3 du présent article.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- A la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des vues directes.
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

Il n'est pas fixé de marge de retrait entre les constructions principales et les bâtiments annexes.

Article UE 9 : Coefficient d'emprise au sol

a) En secteur UE a :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière. Ce pourcentage est ramené à 40 % pour les terrains d'une superficie supérieure à 300 m². En cas de commerces ou d'activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60 %, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40 %. En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de respecter les autres articles du présent règlement.

b) En secteurs UE b à UE e :

L'emprise au sol maximum autorisée est liée à la surface de l'unité foncière :

- Pour les parcelles de moins de 150 m² ou, si la parcelle à une taille supérieure à 150 m², pour les premiers 150 m² de terrain : l'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de cette partie de terrain.
- Pour la tranche de terrain comprise entre 150 et 200 m², l'emprise au sol maximum est fixée à 50 % de cette partie de terrain.
- Pour la tranche de terrain comprise entre 200 et 350 m², l'emprise au sol maximum est fixée à 40 % de cette partie de terrain.
- Pour la tranche de terrain comprise entre 350 et 400 m², l'emprise au sol maximum est fixée à 35 % de cette partie de terrain.
- Pour la tranche de terrain comprise entre 400 et 500 m², l'emprise au sol maximum est fixée à 30 % de cette partie de terrain.
- Pour la tranche de terrain supérieure à 500 m², l'emprise au sol maximum est fixée à 25 % de cette partie de terrain.

Exemple : cas d'une parcelle de 250 m². L'emprise au sol maximum autorisée est de :

$$(150 \times 60 \%) + (50 \times 50 \%) + (50 \times 40 \%)$$

Soit

$$90 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 = 135 \text{ m}^2$$

Toutefois, au-delà de l'emprise au sol maximum autorisée en application du paragraphe précédent, un dépassement de 10 % de l'emprise maximum constructible calculée en application du paragraphe précédent est autorisé. Ce dépassement ne pourra être autorisé que pour la réalisation d'un abri de jardin ou d'une véranda à condition que cette dernière :

- Soit située côté jardin (coté ou n'est pas situé l'adresse postale)
- Et soit construite en rez-de-chaussée sur un niveau seulement

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m², à raison d'un seul abri de jardin par unité foncière.

c) Il n'est pas fixé de règles en cas d'amélioration des constructions existantes sans augmentation de l'emprise.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée par secteur :

Secteur	Hauteur de la façade à l'égout ou à l'acrotère	Hauteur au point le plus haut
UE a	7 m	10 m
UE b	7 m	11, 50 m
UE c	7 m	12 m
UE d	5,50 m	10 m
UE e		10,50 m

Les ouvrages ou installations dont la fonction nécessite une hauteur plus élevée (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...) pourront dépasser la hauteur maximale autorisée.

Article UE 11 : Aspect extérieur et clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages.

a) Régies applicables pour les constructions nouvelles :

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°.

Toutefois, une toiture en ferrasse ou à une seule pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe (ex : garage, véranda) de faible dimension.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

L'éclairage des combles peut être assuré

Les ouvertures dans les toitures devront être constituées d'une ou de plusieurs des éléments suivants :

- Des ouvertures en lucarnes : les principaux types de lucarnes sont présentés en annexe.
- Des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (châssis plans).
- Des ouvertures en pignon.

Règlement de la zone UE

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade : ces châssis seront de proportion plus haute que large.

Matériaux de toiture

Les toitures seront réalisées en tuile de type tuile plate (d'aspect 40 au m² minimum). L'utilisation du zinc, du verre et produits verriers est autorisée. Les bardeaux d'asphalte, l'onduline sont interdits.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Dispositions applicables pour les travaux réalisés sur les constructions existantes en secteur UE a : extension, transformation, réhabilitation

Les constructions, aménagements ou transformations devront respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous. Elles doivent aussi tenir compte des recommandations figurant en annexe du présent règlement intitulées « cahier de recommandations architecturales ». En cas d'extension d'une construction existante, le parti architectural retenu sera :

- Soit inspiré par le style, les matériaux d'origine
- Soit inspiré par un style résolument contemporain.

Restauration et entretien - Principes généraux

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés.

La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue. L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.

Enduits

Les enduits sont lisses ou à faible relief, de finition brossée ou grattée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés en relief dits tyroliens. A l'occasion de ces travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, ..., sont maintenus.

Relief et éléments de modénature

A l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés

Ouvertures

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Fenêtres - Portes – Volets

La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.

Lucarnes - Châssis de toit

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes. Sont autorisés les châssis plans et les ouvertures en pignons sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et des règles du Code Civil. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

Les lucarnes groupées ou à jouées obliques sont interdites. Les châssis d'éclairage en toiture seront limités (maximum un par tranche de 5m linéaire d'égout) et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent. Ils seront de proportion verticale.

Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros œuvre.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

b) Règles applicables aux clôtures

Clôtures en limite de voie ou emprise publique

Elles seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 m, sauf pour les parcelles donnant rue du Parc et rue des Sources rue du Fief ainsi que dans les opérations suivantes : lotissement Terre et Familles, Cottage Tolbiac où les murs pleins sont interdits.

Règlement de la zone UE

- Soit sous la forme d'un mur «bahut» d'une hauteur maximum de 0,60 éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses. La proportion pleine/vide sera de 1 /3, 2/3.
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouverte d'un enduit à l'ancienne.

Toutefois en secteurs UE a à UE e, le long des voies repérées par un trait fort sur le document graphique figurant à la page suivante, les clôtures sur rue seront impérativement réalisées sous une forme végétale, elles seront constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage. Les portes, portails pleins et les dispositifs d'accompagnement (supports, piliers...) sont autorisés.

Clôtures en limite séparative

Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas sont interdits les matériaux suivants :

Le béton préfabriqué, la tôle, les panneaux de plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

c) Divers

Les terrains non bâtis, les constructions doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte, ni à l'harmonie des paysages ni de l'architecture de la zone ou du secteur.

- Les terrains non bâtis, les constructions doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte, ni à l'harmonie des paysages ni de l'architecture de la zone ou du secteur.
- Abris de jardin: en secteur UE b à UE e, les abris de jardins seront obligatoirement constituées avec les matériaux suivants: bois, tuiles, verre ou produits verriers.
- Antennes parabolique : elles seront localisées de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles soient insérées le plus discrètement possible par rapport au fond sur lequel elles sont placées.

Article UE 12 : Obligation de réaliser des places de stationnement

a) Règles générales

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.

b) Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitation : Une place par tranche entière de 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.
- Logements sociaux : Il ne sera pas exigé de places pour les logements locatifs acquis, et le cas échéant améliorés, avec un prêt aidé par l'état, destinés aux personnes défavorisées visées à l'article 1 de la loi du 31 mai 1990.
Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement (article L 123-2-1 du code de l'urbanisme).
- Bureau : Une superficie équivalente à au moins 40 % de la SHON (surface de planchers hors œuvre nette) doit être affectée au stationnement
- Commerces et artisanat : Une place par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de d'une place par unité commerciale.

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.

Equipements collectifs : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc...

c) Modes de réalisation

Les normes à respecter pour la réalisation des places sont précisées en annexe du présent règlement.

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 les manœuvres excessives ou difficiles.

Les places de stationnement en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantée 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.

En application de l'article L-421.3 alinéa du code de l'urbanisme, «lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligation soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ».

Article UE 13 : Obligation de réaliser des espaces verts

La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50 % de la surface non occupée par les constructions : Ces espaces resteront en pleine terre, ils seront paysagers et feront l'objet de plantation d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour 200 m².

Éléments de paysage remarquables : les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ont été identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme : cela concerne essentiellement les parcs, arbres isolés ainsi que les boisements et les espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

a) Règle générale

- S'il est fixé un COS celui-ci est indiqué sur le plan de zonage.
- En l'absence de mention sur le plan de zonage, il n'est pas fixé de COS.

b) Règle applicable aux petites parcelles

Lorsque la superficie du terrain est insuffisante pour permettre, compte tenu du COS applicable à la zone l'édification d'une maison individuelle réservée exclusivement à l'habitation d'une surface hors œuvre nette de 200 m², le COS est fixé à : 200 divisé par la taille du terrain.

Exemple : Pour un terrain de 139 m² le COS est fixé à 200 divisé par 139 = 1,43.

Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les terrains issus de détachement ou de division postérieure à la date d'application du présent règlement.

c) Il n'est pas fixé de COS pour la construction et l'aménagement d'équipements publics (sanitaires, scolaires ou hospitaliers).

Article UE 15 : Dépassement du COS

Néant