

ZONES UE

Les zones UE correspondent aux secteurs d'habitat à caractère pavillonnaire affirmé. La préservation des singularités de ces secteurs, tant dans leur morphologie que dans leur fonctionnement, implique des règles d'urbanisme adaptées.

On distingue cinq zones :

ZONE UE1 : Il s'agit de quartiers pavillonnaires de cœur d'îlot réalisés essentiellement dans la période d'immédiat d'après seconde guerre mondiale et avant 1970. Ils présentent une homogénéité en terme de parcellaire et de bâti.

ZONE UE2 : Elle regroupe des quartiers pavillonnaires issus d'opérations d'ensemble réalisés entre 1970 et 1990 constituant chacune une unité morphologique homogène.

ZONE UE3 : Elle regroupe essentiellement de l'habitat individuel, pavillonnaire ou groupé, interstitiel. Elle doit pouvoir admettre l'urbanisation discontinue qui la caractérise tout en permettant des infléchissements typologique vers de l'habitat intermédiaire groupé voir collectif.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UE.1- Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions :

- à usage industriel et d'entreposage,
- à usage agricole,
- qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- sur les espaces représentés au plan par un quadrillage simple
- sur des terrains de second rang de la zone UE1 à l'exception de celles visées à l'article 2,
- excédant la seule construction autorisée à compter de la révision du 2 février 2004, dans le périmètre UE2 où figurent des espaces représentés au plan par un quadrillage simple.

2) Les installations classées soumises à autorisation.

3) Les carrières.

4) Les terrains de camping et Habitations Légères et de Loisirs.

5) Les aires de stationnement de caravanes.

- 6) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 7) Les pylônes.
- 8) Les bâtiments collectifs à usage d'habitat en rive nord du boulevard Eugène Pottier.
- 9) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UE.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

- 1) Dans le périmètre UE2 où figurent des espaces représentés au plan par un quadrillage simple, sont admis l'aménagement et la remise en état des constructions existantes, leur changement de destination à condition d'être compatible avec la destination du secteur et leur extension pour des motifs d'amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place sur un terrain n'en possédant pas et la réalisation d'une construction nouvelle pour la création d'un logement sous condition de respecter l'organisation de l'espace et d'un traitement paysager d'ensemble. Une attention particulière devra être apportée afin de ne pas dénaturer l'aspect architectural des bâtiments ainsi que l'organisation de l'espace (paysage).
- 2) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
 - Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.
- 4) les extensions des constructions existantes implantées en second rang dans le secteur UE1.
- 5) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

6) La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11.

7) La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules ou de cycles (abri de jardin, cellier, etc.) à raison d'une emprise au sol maximale de 10 m² par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11.

8) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

9) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

10) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement, sont autorisés. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux articles 3 à 14 du présent règlement.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UE.3- Accès et voirie

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée. Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Article UE.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne peut répondre à la demande.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

La zone étant desservie par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire. Les eaux de vidange de la piscine devront être évacuées au réseau d'eaux usées après neutralisation du désinfectant. Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection (bac de disconnexion ou disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable - type BA) sur le piquage raccordé sur le réseau d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire (Décret du 3 janvier 1989). Les eaux usées issues des annexes sanitaires et les eaux de lavage des filtres sont à diriger vers le réseau d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en œuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UE.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

1 – Voies de référence

1.1. Dans les secteurs UE1

- La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée dans le respect des principes suivants :
 - en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à **3 m** et supérieur à **6 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise de la voie privée, excepté dans les cas suivants :
 - lorsque figure une marge de recul ou une implantation obligatoire, dès lors qu'elles figurent au document graphique.
- Une implantation entre **0 et 3 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
 - La construction ou l'extension d'une construction sise sur un terrain d'angle, dans le respect de la définition du présent règlement. La marge de recul ne s'appliquera que sur l'une des voies formant l'angle.
 - L'extension d'une construction existante implantée à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) à l'alignement, ou dans la marge de recul graphique ou littérale, sans rompre un alignement ou un ordonnancement existant.
 - La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
- Un recul supérieur à **6 m** peut être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :
 - la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ;
 - l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article ;
 - la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
 - la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
 - la construction de bâtiments annexes.

1.2. Dans le secteur UE2

- La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée :
 - en respectant un recul minimum de **5 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise de la voie privée, excepté dans les cas suivants:
 - lorsque figure une marge de recul ou une implantation obligatoire, dès lors qu'elles figurent au document graphique.
 - lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.

- la construction ou l'extension d'une construction sise sur un terrain d'angle, dans le respect de la définition du présent règlement. La marge de recul ne s'appliquera que sur l'une des voies formant l'angle.
- l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles du présent article, implantée à la date d'approbation du PLU (2 février 2004), sans rompre un alignement ou un ordonnancement existant et sans dépassement de la façade existante vers la voie de référence.
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux.
- pour les permis de construire valant division, les constructions seront implantées à l'alignement ou à un mètre minimum sauf en cas d'ordonnancement.

1.3. Dans le secteur UE3

La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée dans le respect des principes suivants :

En respectant un recul qui sera compris entre **0 et 5 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise de la voie privée, excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure une marge de recul ou une implantation obligatoire, dès lors qu'elles figurent au document graphique.
 - lorsqu'il existe un ordonnancement de fait : celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.
 - pour les permis de construire valant division, les constructions seront implantées à l'alignement ou à un mètre minimum.
- Un recul supérieur à **5 m** peut être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :
 - La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ;
 - L'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article ;
 - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
 - La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
 - Pour les terrains de second rang,
 - La construction de bâtiments annexes.

2 – Autres voies, emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics

2.1 Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords immobiliers), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- ou en respectant un retrait minimal **de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.

2.2 Des implantations entre **0 et 3 m** pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain ne respectant les règles du présent article ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- la construction d'annexes.

Article UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UE1 et UE3

Les constructions ou parties de construction ou extensions doivent être implantées : **en limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum.**

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

exceptée dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.

Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain, ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- la construction d'annexes autres que les abris de jardins ;

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les abris de jardins : ils doivent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

- En zone UE3, les constructions de second rang doivent être implantées dans le cas d'un gabarit R ou R+comble en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m. Dans le cas d'un gabarit R+1, les niveaux R et R+1 doivent être implantés en retrait minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UE2

Pour le niveau R

Les constructions ou parties de construction ou extensions doivent être implantées : **en limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum.**

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Exceptée dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions.

Pour le niveau R+1

Les constructions ou parties de construction ou extensions doivent être implantées : **en limites séparatives ou en retrait de 6 m minimum.**

Une implantation entre 0 et 3 mètres pour le niveau R et entre 0 et 6 m pour le niveau R+1 peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) sur le même terrain, ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- la construction d'annexes autre que les abris de jardins ;

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les abris de jardins : ils doivent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum.
- Pour les constructions de second rang, elles doivent être implantées dans le cas d'un gabarit R ou R+comble en limite séparative ou en retrait minimum de 3 mètres. Dans le cas d'un gabarit R+1, les niveaux R et R+1 doivent être implantés en retrait minimum de 3 mètres.

Article UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues directes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que $L=H/2$, H étant la hauteur de la plus élevée des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extensions ou de dépendances liées à la construction principale.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

Article UE.9 Emprise au sol

Zones UE1 et UE3 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne pourra dépasser 50% de la superficie du terrain, sauf pour les terrains d'angle et les terrains inférieurs à 200 m², ce pourcentage est porté à 60%.

En secteurs UE3, pour les constructions existantes et/ou pour un terrain existant à la date d'approbation du PLU (2 février 2004), une emprise supplémentaire de 20m² est autorisée.

Zone UE2 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne pourra dépasser 40% de la superficie du terrain, sauf pour les terrains d'angle, les terrains inférieurs à 200 m², ce pourcentage est porté à 50%.

Article UE.10- Hauteur des constructions

Zone UE1 et UE2 :

La hauteur maximale des façades ne peut dépasser R+1+combles, à l'exception des constructions de second rang en zone UE2 pour lesquelles la hauteur maximale des façades ne peut dépasser: soit R+combles, soit R+1, sans mixage des deux gabarits, selon l'implantation retenue vis-à-vis de la limite séparative.

Zone UE3 :

La hauteur maximale des façades ne peut dépasser R+2 à l'exception des constructions de second rang pour lesquelles la hauteur maximale des façades ne peut dépasser: soit R+combles, soit R+1, sans mixage des deux gabarits, selon l'implantation retenue vis-à-vis de la limite séparative.

Dans toutes les zones, la hauteur des abris de jardins ne devra pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

Article UE.11- Aspect extérieur – Toitures - Clôtures – Locaux techniques

1) Façades :

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les raccordements aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiés : les chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches,...

2) Toitures :

La pente maximale autorisée est de 50°.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être soucieuses du rapport au volume du bâti. Celles-ci, qu'elles que soit leur forme, ne doivent pas dépasser en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc. Des panneaux photovoltaïques peuvent y être intégrés.

3) Clôtures :

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins, d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

Matériaux :

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois.

5) Couleurs :

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre, s'harmonisant avec les constructions environnantes en évitant les couleurs vives. Des dérogations ponctuelles peuvent être envisagées.

6) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs du bâtiment.

Les éléments techniques : ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

7) Antennes paraboliques :

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées en arrière de façade ou de façon à en réduire l'impact, lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Article UE 12- Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 0,8 place de stationnement par logement.

12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les zones UE1 et UE2 :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions, il est demandé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé, dont une couverte, sur l'espace privatif individualisé.

Pour la zone UE3 :

1) Pour l'habitat :

1 place de stationnement par logement créé, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction, soit sur l'assiette du projet. Concernant cette dernière possibilité la surface maximale des emplacements de stationnement en surface (air libre) ne peut excéder 5 % de la superficie du terrain. Ce calcul s'effectue sur la base de 11,5 m² par place, le résultat en nombre de places étant arrondi à l'unité.

Il est également demandé 1 place banalisée par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle

2) Pour les établissements de bureaux et de services :

Norme plancher : Il est exigé une place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée.

Norme Plafond : La création d'aire de stationnement ne devra pas dépasser la norme suivante : 1 place par 40 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes :

Les calculs de besoins en stationnement s'effectuent au prorata des affectations.

Dans ces cas, la demande de place banalisée pour l'habitat ne sera pas applicable.

4) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif...) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

12.2 Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles :

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :

- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UE.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Les constructeurs devront réaliser des espaces paysagers dont la surface minimale représentera 30% de la superficie du terrain.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Pour les constructions existantes et/ou pour un terrain existant à la date d'approbation du PLU (2 février 2004), la surface minimum d'espaces paysagers pourra être minoré de 10%.

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.

Ils devront tous être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UE.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé