

ZONE UG

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Montbauron, concernant le secteur UGa rue Pierre de Coubertin, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UG2.
3. Les garages collectifs de caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par terrain.
2. **Dans les secteurs UGa et UGb**, les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt, dès lors que les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à destination d'habitation ou n'excèdent pas 100 m² de surface hors œuvre nette.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales, ou d'entrepôts à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :
 - 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 fumée 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 induites par l'activité doivent être prises en compte.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
5. L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont situées dans le secteur UGc, qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 3 du présent article, qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
6. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 3 du présent article et qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers tels que les systèmes de régulation thermique d'immeubles, les dépôts d'hydrocarbures des stations-service, les garages et les parcs de stationnement.
7. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.

8. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
9. **Dans le secteur UGb**, les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station-service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.
10. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions et aménagements éventuels des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
11. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
 - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
 - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
 - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
 - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Article UG 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

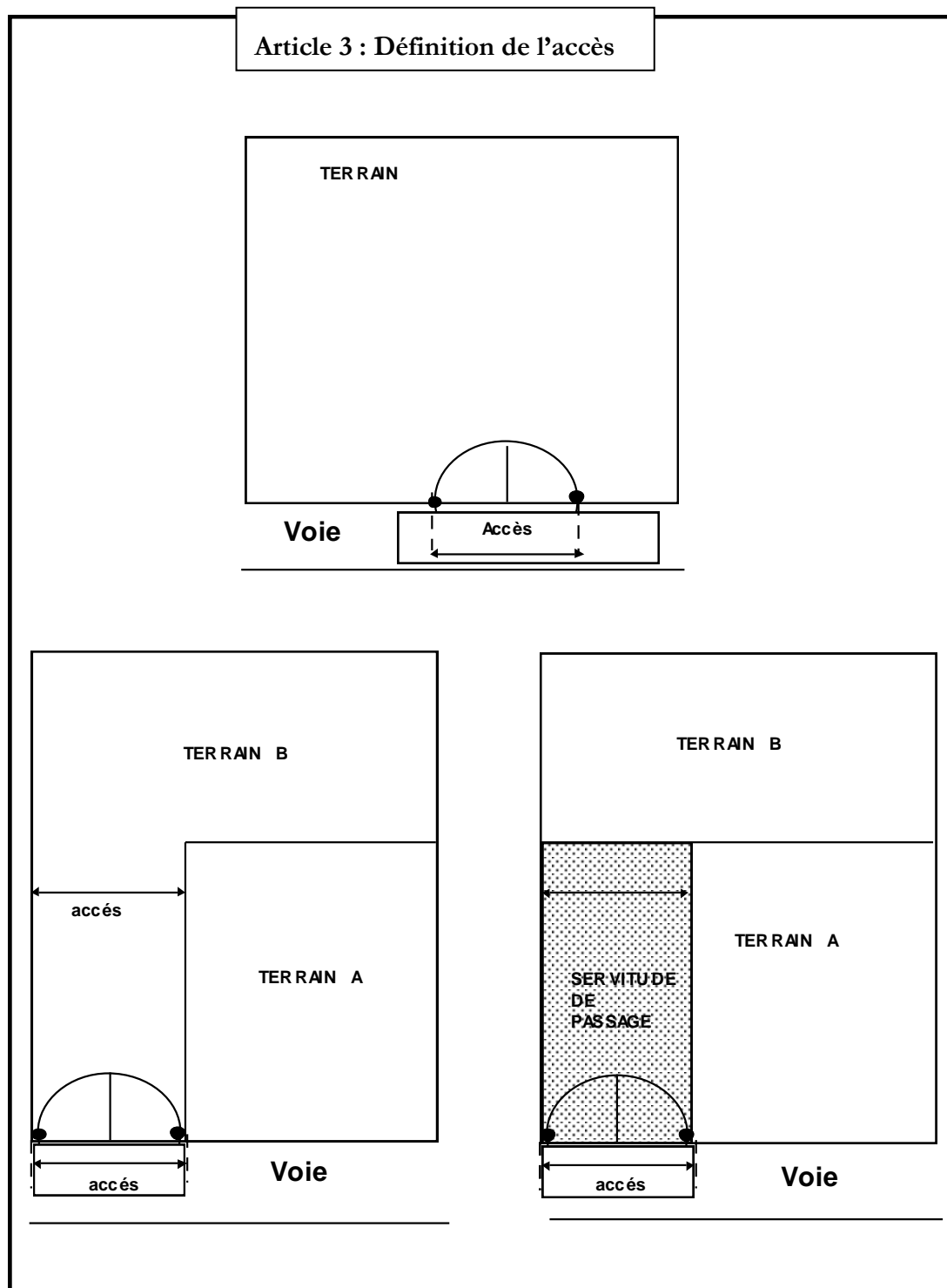
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.



3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UG 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, ...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

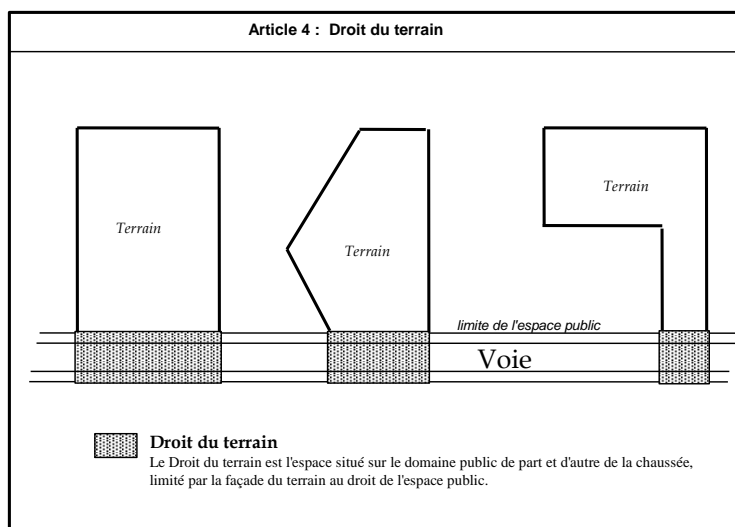
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré¹⁰, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



¹⁰ Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

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 préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UG 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

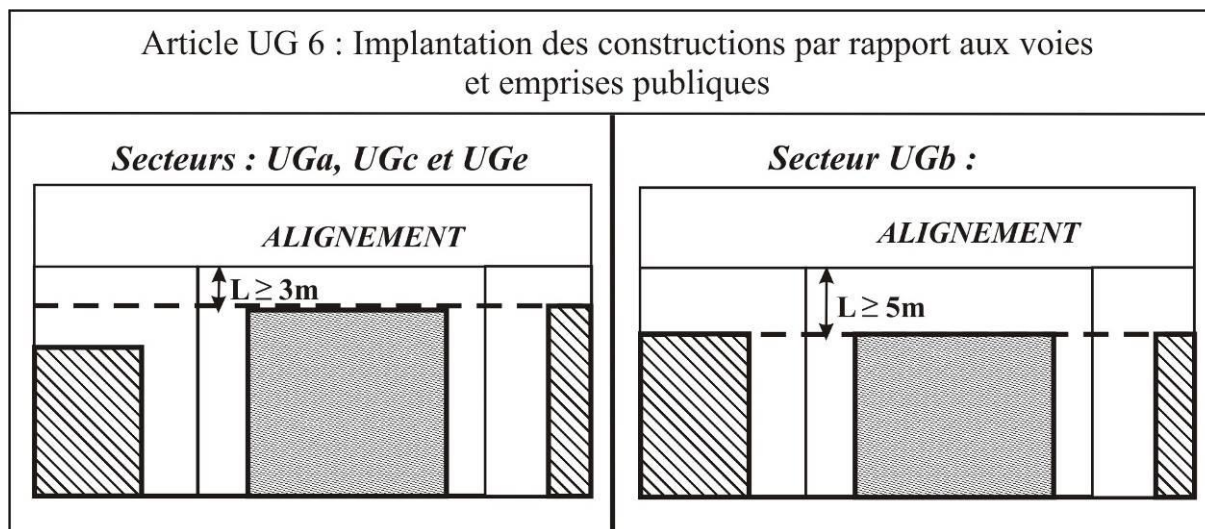
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un retrait minimum :

- dans les secteurs **UGa**, **UGc** et **UGe**, de 3 mètres ;
- dans le secteur **UGb**, de 5 mètres ;
- dans le secteur **UGd**, au-delà de la marge de recul figurée aux documents graphiques.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.



A l'exception du secteur **UGd**, une implantation à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;

3. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation (RN 286)

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définitions

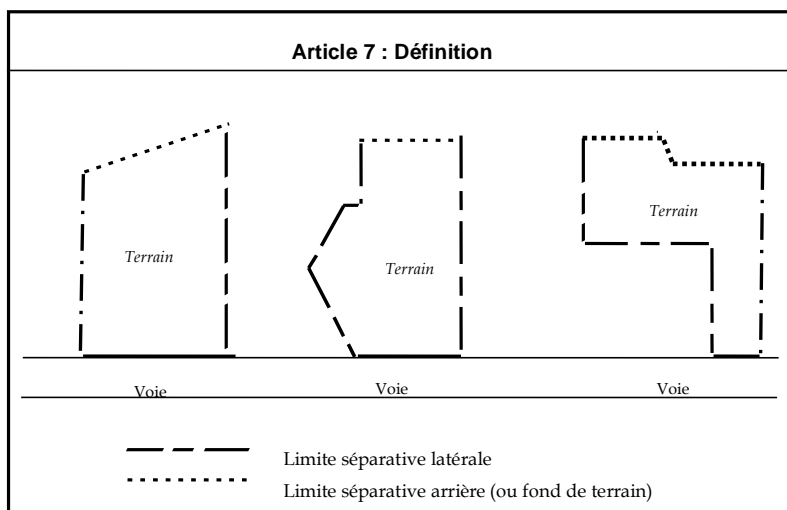
- ◆ Bande de constructibilité principale :

Dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGe.

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction d'une bande de constructibilité d'une profondeur de 23 mètres dans les secteurs UGa, UGc et UGe et de 25 mètres dans le secteur UGb, mesurée perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement, définie à l'article 6, des voies ouvertes à la circulation générale et existantes avant la date d'approbation du PLU. Au-delà de cette bande de constructibilité principale, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.

- ◆ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



◆ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements ...

◆ Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

7.2 - Règles d'implantation

7.2.1 - Implantation des constructions dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGe

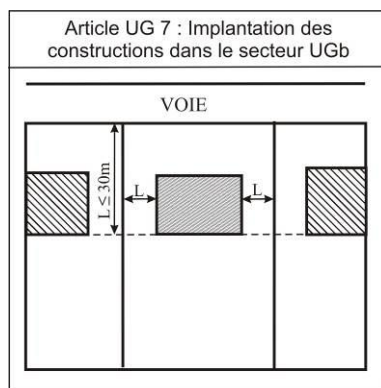
a) Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale :

Dans les secteurs UGa, UGc et UGe, les constructions peuvent être implantées, dans la bande de constructibilité principale, sur une ou les deux limites latérales, suivant les conditions définies ci-après. Si la façade du terrain sur rue est :

- inférieure à 8 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées sur les deux limites latérales ;
- comprise entre 8 mètres et 14 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites ou en retrait d'une limite ;

- comprise entre 14 mètres et 20 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale ou en retrait des deux limites ;
- supérieure à 20 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des deux limites latérales.

Dans le secteur UGb, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.



Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation différente est autorisée à l'intérieur de la bande de constructibilité principale, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en limite de terrain. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie de ces constructions environnantes, sans pouvoir dépasser les dimensions de ces constructions sur lequel elle s'adosse, aussi bien en longueur qu'en hauteur ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, abris de jardin,...) d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres ;
6. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
7. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol.

b) Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale (dans la bande de constructibilité restreinte) :

Au delà de la bande de constructibilité principale, les constructions sont interdites. Toutefois, des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

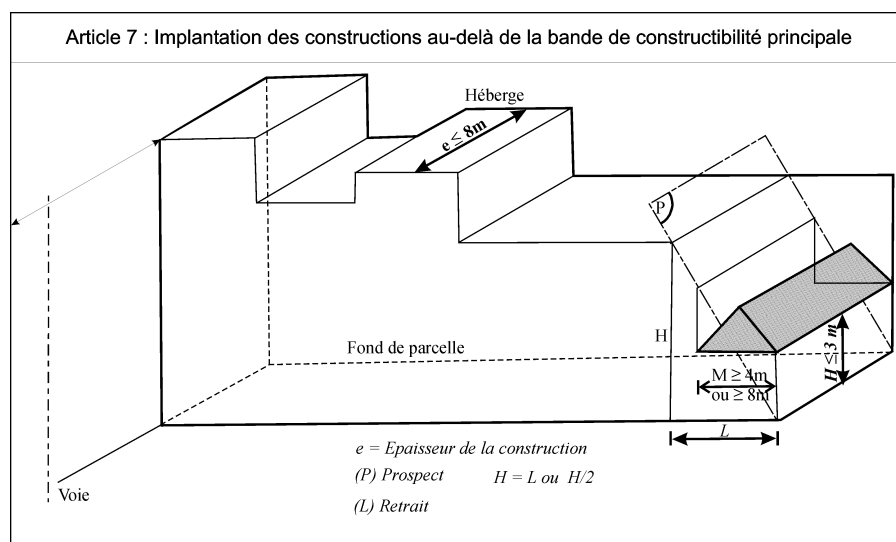
1. Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, aux aires de stationnement extérieures, aux piscines non couvertes et aux tennis. Lorsqu'il s'agit d'un abri de jardin, ce dernier doit être implanté en limite séparative ;
2. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales.



3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

4. Lorsqu'il s'agit de l'extension ou la surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les constructions doivent cependant être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des dispositions du paragraphe 7.3 ci-après.
5. Lorsque que 80% au moins de l'emprise au sol de la construction, telle qu'elle est définie à l'article 9, est implantée dans la bande de constructibilité principale, alors un maximum de 20% de cette emprise peut être réalisée dans la bande de constructibilité restreinte. Si cette partie de construction s'implante sur un EVIP, les dispositions de l'article 11.2 s'appliquent. En outre, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des dispositions du paragraphe 7.3 ci-après.
6. Dans le cas de constructions édifiées sur des terrains dits « en drapeau » (cf paragraphe 7.2.3 ci-après) non bâtis et existants à la date d'approbation du PLU.

7.2.2 - Implantation des constructions dans le secteur UGd

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites au-delà de la marge de reculement figurée aux documents graphiques.

7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 mètres, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes¹¹, d'une hauteur maximale de 2,60 m ainsi que les constructions destinées au stationnement peuvent s'implanter conformément de la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

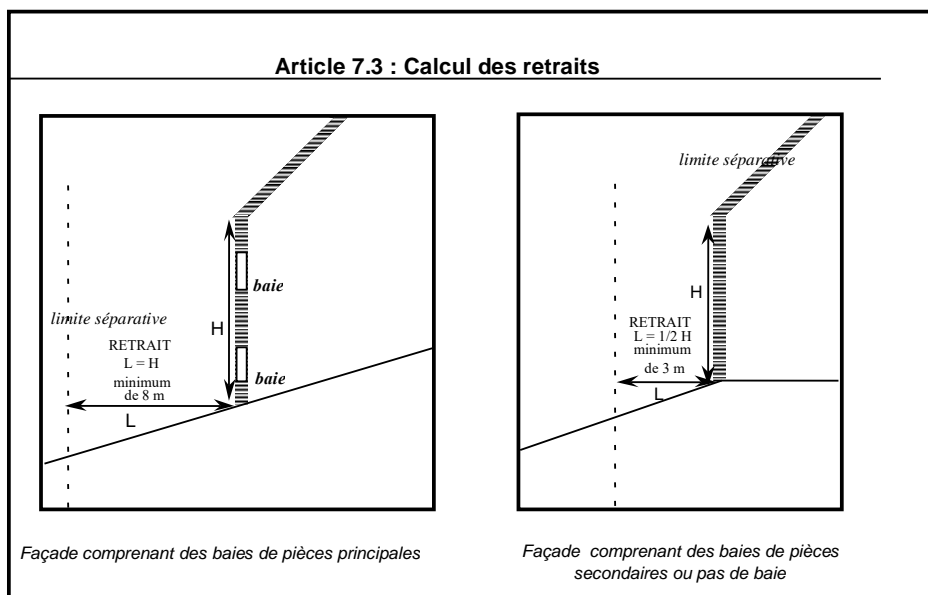
¹¹ Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H$), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres et de 2,50 mètres **dans les secteurs UGc et UGe**.



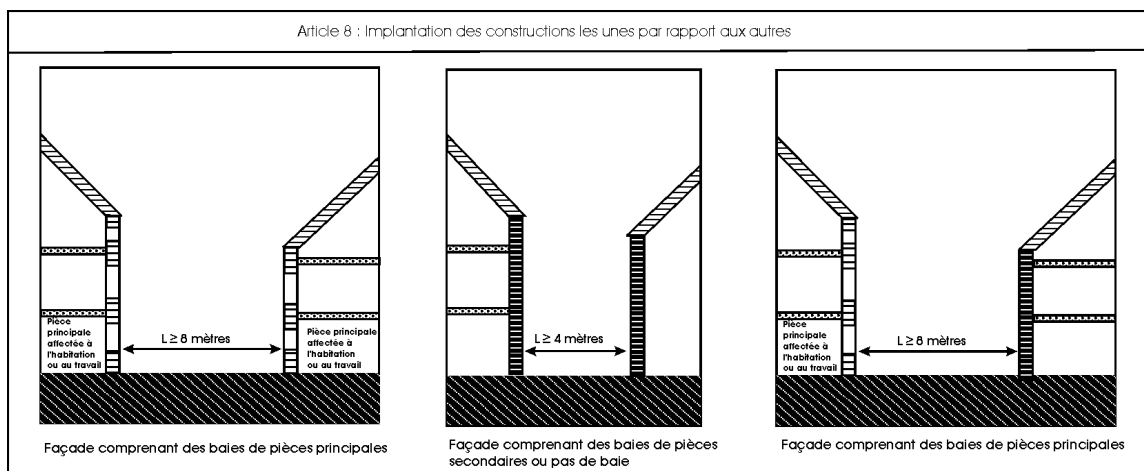
Article UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UG 7 ;
- 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UG 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les orielles, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.



8.2 - Dispositions particulières

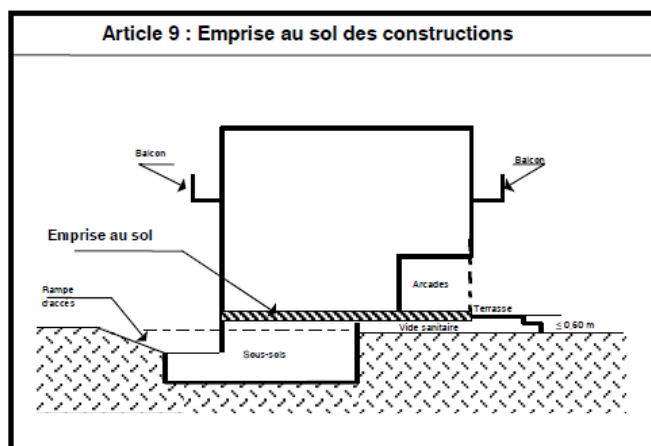
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UG 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d’emprise

L’emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

9.2.1 – Dans les secteurs UGa, UGc, UGd et UGe

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, dans le secteur UGe, l’emprise au sol des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut tels qu’ils sont délimités aux documents graphiques (« dispositions réglementaires particulières »), est fixée à 40% de la superficie totale du terrain. En outre, dans le cas de l’extension ou de la reconstruction d’un bâtiment comprenant initialement un commerce, la partie de la construction correspondant à la surface de plancher destinée à un commerce en rez-de-chaussée est déduite du calcul, sur la totalité du terrain, de l’emprise au sol des constructions.

9.2.2. – Dans le secteur UGb

L’emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 25% de la superficie totale du terrain.

9.2.3 – Dans tous les secteurs

L’emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m².

L’emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% de celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas d’une construction ou d’une installation nécessaire aux services publics ou d’intérêt collectif.

Article UG 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 – Définition

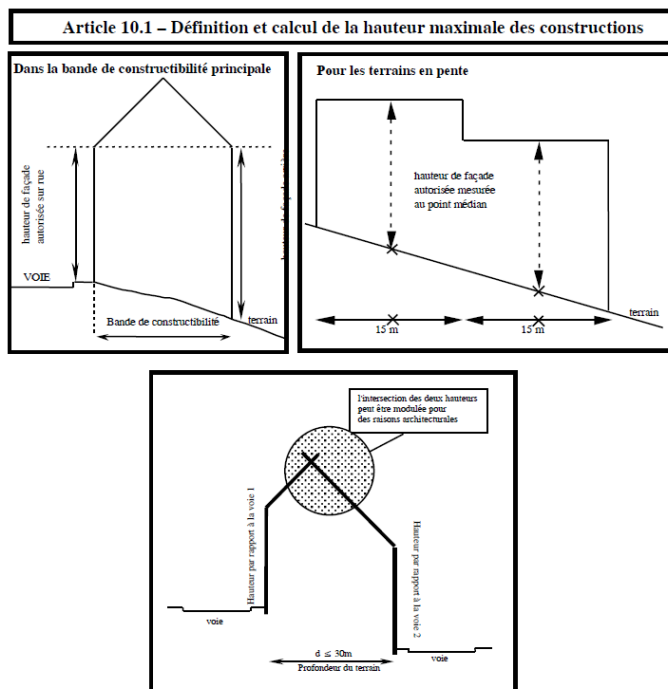
Pour l'application des règles du présent article, les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- ◆ Pour les constructions ou parties de constructions situées dans la bande de constructibilité principale définie à l'article UG 7.1, les hauteurs sont mesurées :
 - à partir du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement au droit de la construction implantée à l'alignement et à partir du sol naturel apparent pour les constructions implantées en retrait de l'alignement. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de l'alignement.
 - jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les façades arrière situées dans la bande de constructibilité principale, les altitudes autorisées sont celles autorisées en façade avant. Toutefois, pour les constructions édifiées sur un terrain bordé par deux voies distantes de moins de 30 mètres, la notion de façade arrière n'est pas applicable et chaque façade est mesurée par rapport à la voie qui la longe. Dans ce cas, l'intersection des deux hauteurs peut être modulée pour des raisons architecturales.

- ◆ Pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés au-delà des bandes définies à l'article UG 7.1, les hauteurs sont mesurées :

- par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente.
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- dans les secteurs UGa, UGb et UGe, 7 mètres à l'égout du toit ;
- dans les secteurs UGd et UGe, 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, dans le secteur UGe, la hauteur maximale des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques, est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes, y compris les abris de jardin, est limitée à 2,60 mètres à l'égout du toit.

Dans tous les secteurs, il ne peut être établi au-dessus de l'égout du toit plus d'un niveau de combles habitables.

10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence ;
- dans le secteur UGe, pour les constructions qui pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 1 mètre.

Article UG 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règles générales

Les utilisateurs des sols sont tenus de respecter les prescriptions énoncées ci-après traitant et de se reporter au cahier des "Recommandations architecturales", traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Le permis de construire et les autres autorisations peuvent être refusés ou être accordés sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les nouvelles constructions, les extensions et les clôtures doivent respecter les prescriptions architecturales énoncées ci-dessous. Toutefois, des projets qui ne respecteraient pas certaines de ces prescriptions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire ou pour tenir compte du caractère spécifique du bâtiment et/ou d'une expression architecturale moderne de qualité.

Les terrains non bâtis, 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 des paysages.

Sont interdits :

- les terrassements et surélévations de terrains abusifs et injustifiés ;
- les cours anglaises à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols ;
- les terrasses de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 mètre.

11.1.1 – Les constructions nouvelles

L'aspect architectural des constructions nouvelles doit tenir compte de celui des constructions existantes, tout en respectant le caractère du quartier dans lequel elles sont édifiées.

L'harmonie des constructions nouvelles, avec celles qui constituent la ou les références typologiques du secteur, doit être recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques des façades du secteur ;
- dans les rapports pleins / vides.

◆ Les toitures :

Sont interdites :

- les combles à la Mansart ;
- les lucarnes de formes et proportions incongrues ;
- les chiens assis ;
- les lucarnes rampantes ;
- les lucarnes dont les dimensions sont égales ou supérieures à celles du percement situé à l'étage inférieur ;
- les plaques ondulées auto portantes notamment, la tôle d'acier galvanisée ou de fibrociment et tout type de couverture spécifique d'autres régions.

Les percements en toiture en dimensions et nombre réduits, doivent respecter le rythme des percements de la façade.

Les châssis vitrés peuvent être posés et encastrés dans la couverture et sont limités à une surface hors tout de 1 m².

◆ Les façades :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ;
- les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris.

Les antennes paraboliques sont autorisées à raison d'une par construction principale et à condition qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public.

11.1.2 – Les constructions annexes

Isolées, accolées à la construction principale ou à la clôture, les annexes (garages, remises, buanderies...vérandas, marquises, auvents...) doivent s'harmoniser par leurs volumes et leurs matériaux de construction à la construction principale ou à la clôture.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

La création de percements doit être limitée au strict nécessaire et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Les panneaux solaires et les serres doivent être peu visibles des voies publiques.

11.1.3 – Les constructions existantes

◆ Principes généraux :

La réhabilitation ou la modification d'une construction existante doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine).

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

◆ Volumes, modifications, extensions :

Les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle ou de l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat

En cas d'extension, elle doit être harmonisée à la construction existante dans les proportions, pentes des toitures, matériaux et couleurs.

◆ La toiture, charpente, couverture, percements :

Les anciennes charpentes doivent être, si possible, conservées, sauf si des éléments anciens indiquent des dispositions antérieures différentes, ou en vue d'une amélioration de la composition architecturale.

La couverture doit être refaite dans son matériau d'origine, à l'exclusion des matériaux interdits.

Les souches de cheminées et conduits de ventilation existants doivent être maintenus en lieux et places (à proximité du faîtage) et refaits dans les mêmes matériaux, briques pleines apparentes ou enduites. Si de nouvelles ventilations sont créées, elles sont regroupées dans une souche située le plus près possible du faîtage suivant le modèle des souches anciennes existantes.

Les lucarnes traditionnelles existantes doivent être maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales ou restituées, si besoin est, dans leur état d'origine.

Si de nouvelles ouvertures sont créées en toiture (lucarnes ou châssis de toit), leur localisation doit se composer avec les percements et l'ordonnement de la façade qu'elles surmontent (par exemple axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade). Elles doivent être de proportions inférieures à celles des ouvertures situées au niveau droit inférieur.

Les façades et les jouées des lucarnes doivent être toujours verticales. Elles peuvent être en maçonnerie ou en bois et doivent présenter le même aspect fini que la façade.

Les châssis de toit (de type vélux) doivent être en nombre limité, posés et encastrés dans la couverture.

Sont interdits :

- les toitures et combles à la Mansart ;
- les chiens assis et lucarnes rampantes, les lucarnes groupées ou à jouées obliques ;
- les plaques ondulées auto portantes notamment, la tôle d'acier galvanisée ou de fibrociment, tout type de couverture étranger à la région et tout type de matériaux ne présentant pas des garanties de durabilité et d'aspect convenable.

◆ La façade (composition, percements, murs enduits et couleurs, la modénature) :

La composition d'origine des façades doit être maintenue ou restituée selon le cas.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées ou restituées, sauf impératif fonctionnel, tels que création d'un accès, de garage ou de sécurité.

Les nouveaux percements ou la modification de percements existants, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition, libre ou ordonné, de la façade et les proportions des baies existantes.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation totale ou reproduction de la modénature existante dans son intégrité (profils et matériaux).

Les maçonneries de meulière doivent conservées apparentes lorsqu'elles se trouvent intégrées à une architecture composée avec ce matériau de parement.

Les murs et les pièces de bois, telles que les linteaux, initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être dégagés.

La couleur de l'enduit doit s'harmoniser avec celles des constructions voisines et préserver l'unité du secteur. Le blanc pur est exclu des enduits de restauration.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois,... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les incrustations de linteaux de bois apparents, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu en parement des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris...

◆ Menuiseries, ferronneries :

En cas de réfection ou de remplacement des fenêtres, une exécution proche de l'identique est à rechercher, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections des montants et petits bois, le dessin de la menuiserie devant être en cohérence avec le caractère de la construction.

Les portes anciennes doivent conservées et restaurées. En cas de remplacement, elles doivent être refaites avec une facture proche de celles des modèles anciens, en harmonie avec le style de la construction.

Tous les volets d'une même façade doivent être de même facture.

Tous les éléments en bois (huisseries, volets, portes) doivent être peints.

Les garde-corps et tout autre élément en ferronnerie ancien, doivent être conservés et restaurés. Les ferronneries nouvellement installées doivent respecter un dessin simple ou une copie d'un modèle ancien.

Sont interdits :

- le doublage des fenêtres par des châssis posés au nu de la façade ;
- les volets à barres et écharpes ;
- les coffres des volets roulants, en saillie sur la façade ou en tableau au nu de la façade ;
- les couleurs vives et agressives.

11.1.4 – Façades commerciales

Toute création ou modification d'une devanture de commerce doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie. Le dossier doit comporter tous les éléments nécessaires à son instruction : formulaire de déclaration de travaux, plan de situation, plan de masse (extrait de cadastre), état de l'existant, état futur (plans coupes et élévations rendant compte de la totalité de la façade et au besoin des constructions mitoyennes, des croquis de détails), un descriptif des travaux avec échantillons des couleurs, matériaux et accessoires de façade, croquis des enseignes avec leur descriptif.

◆ Composition des façades commerciales, matériaux et couleurs :

Toute modification ou création d'une devanture de commerce dans sa conception doit respecter :

- les lignes verticales du rythme parcellaire ;
- les lignes horizontales des hauteurs d'étage ;
- la continuité dans les descentes de charges et des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- l'ordonnancement des baies des étages supérieurs de la construction.

Une devanture en feuillure (ou en creux) est conçue comme un simple percement du mur ; à l'exception des parties vitrées, le reste de la devanture devant être traité comme une maçonnerie, enduite ou non, dans la continuité des étages supérieurs.

Une devanture en applique doit être réalisée avec des menuiseries de bois peints, posées en saillie du nu du mur. Les parties maçonnées restant visibles doivent être traitées dans un matériau et une teinte identiques à ceux de la construction.

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement.

◆ Les accessoires de la devanture :

Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

Les enseignes sont régies par les Lois n° 79.1150 du 29 décembre 1979 et n° 95.101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application et par l'Arrêté Municipal n° A/96-22 du 15 janvier 1996.

Sont interdits :

- les stores en capote ou en corbeille ;
- les marquises et "casquettes" ;
- les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie ;
- l'association de matériaux hétéroclites.

11.1.5 – Les clôtures

◆ Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

Toute demande de Permis de Construire, de Déclaration de Travaux, ou d'Autorisation d'Occupation des Sols, comporte un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précise la hauteur, la nature des matériaux et le dessin de la clôture, les couleurs, tant pour les interventions sur les clôtures existantes que pour les clôtures à construire.

- ◆ **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1** : Allée des Capucins, Allée Jacques Lemercier, Allée de l'Alliance, Villa De La Reine, Impasse Etienne Mulot, Impasse Adèle Mulot, Impasse Marguerite, Villa Saint Charles, Villa Saint Symphorien, La Cite Des Petits Bois, Square Du Pont Colbert*, etc...

(* Square du Pont Colbert : excepté pour les clôtures situées sur la rue du Pont Colbert : règlement Secteur 2).

Ces secteurs sont pour la plupart des lotissements privés, récents pour certains, situés en dehors des voies publiques principales. Ils ont la particularité de présenter chacun une grande homogénéité dans l'aspect de leurs clôtures (clôtures d'origine généralement issues d'un cahier des charges datant de la création du lotissement).

Afin de préserver cette homogénéité, les clôtures existantes doivent être conservées ou réhabilitées à l'identique. Les nouvelles clôtures doivent être conçues suivant le modèle d'origine existant : matériaux, hauteurs, portes et portails, occultation, végétation.

- ◆ **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2** : Clagny-Glatigny, Saint-Antoine, l'Ermitage, Montbauron, République, Notre-Dame, Alexis Fourcault, les Gonards

- Matériaux :

Sont interdits :

L'usage de l'enduit ciment est interdit en parement de mur comme en jointoiment ou rejointoiment des maçonneries de moellons ou tout appareillage de pierre.

- les plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulée, le PVC, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés ;
- les ouvrages d'entrées faussement décoratifs ou compliqués ;
- les systèmes d'occultation en plastique.

- Clôtures sur rue :*- Conservation et réhabilitation des clôtures :*

Le traitement des clôtures, composées essentiellement de murs maçonnés, doit être refait à l'identique (meulières, moellons apparents, joints, enduits à pierre vue, enduits grattés ou talochés). Les différences de texture ou de coloration doivent être conservées ou restaurées.

Les maçonneries en moellons appareillés ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, sont nettoyées, vérifiées et rejointoyées. Le rejointoiement est effectué de préférence avec un mélange plâtre et chaux grasse. Les joints sont réguliers ou "beurré à fleur" (ou "pierre vue" : les joints affleurent le nu de la façade, ni en creux ni en relief) en suivant les irrégularités du parement. Ils ne peuvent jamais être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

A l'inverse, les murs de clôture initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être découverts, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents vulnérables aux intempéries. Ces enduits à l'origine, étaient composés de plâtre, de chaux et de sable. Ils sont lisses ou à très faible relief, de finition grattée ou talochée. L'enduit ciment est interdit. Incompatible avec le bâti ancien, il favorise l'apparition de désordres esthétiques et techniques.

Pour la bonne conservation des maçonneries, il est nécessaire de refaire ces enduits, suivant une mise en oeuvre traditionnelle, en utilisant des matériaux compatibles avec le bâti ancien (plâtre et chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle pure).

- Types de clôtures autorisés :*- Mur bahut et grille :*

La hauteur minimum du mur bahut est de 0,80 m. Il doit être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant et recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" (pour la mise en oeuvre des enduits, cf. Conservation et réhabilitation des clôtures). Il doit être couronné d'un chaperon maçonné, le débord du chaperon, par rapport au mur, ne pouvant pas excéder 4 cm.

Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur : enduit hydraulique, appareillage de pierres telles que le grès, meulière ou maçonnerie de pierres en blocage.

La grille est un ouvrage de serrurerie, formé d'un barreaudage vertical de section ronde. Elle se finit en pointe à son sommet. Elle peut être travaillée posséder des volutes ou autres ornements. Elle doit être peinte de couleur sombre.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

- Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :

La hauteur minimum du mur bahut est de 0,80 m. Le mur peut être en pierre meulière, en pierre appareillée ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé; les montants en béton sont interdits; juste derrière doit être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie doit être taillée une fois par année. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur.

- *Mur bahut et barreaudage en bois plat :*

La hauteur minimum du mur bahut est de 0,80 m. Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie est fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 cm de largeur doivent être peintes.

- *Mur maçonné :*

Ce type de clôture est autorisé uniquement dans les secteurs Clagny-Glatigny, Saint Antoine et les Gonards quand la clôture prolonge une construction située sur l'alignement de la rue. La longueur du mur doit être inférieure ou égale à 8 mètres ou présenter une alternance mur plein / mur bahut et grilles.

Le mur peut être en pierre meulière, en pierre taillée appareillée, en moellon ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant et recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" (pour la mise en oeuvre des enduits, cf. Conservation et réhabilitation des clôtures). Il doit être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques. Le débord du chaperon, par rapport au mur, ne peut pas excéder 4 cm, le soubassement devant recevoir un traitement architectural.

- *Occultation :*

En cas d'occultation, seule une plaque de tôle plate est autorisée derrière les barreaux (côté privatif). Elle doit être peinte de la couleur de ces derniers et doit être moins haute que la grille qui la supporte. Dans tous les cas, l'occultation doit être partielle, elle ne doit pas se prolonger sur tout le linéaire de la clôture.

- **Végétation :**

Les clôtures peuvent être doublées de haies.

- *Haie taillée :*

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 m de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

- *Haie libre :*

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 m au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

- *Essences :*

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable d'utiliser des essences locales.

- *Portes et portails :*

Les portes et portails doivent être de même nature que les clôtures. Les piliers qui les accompagnent doivent être en maçonnerie, de même nature que le mur bahut. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3,5 m pour les portails. Il est interdit d'occulter, par une plaque de tôle ou tout autre système, les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF, ainsi que la boîte aux lettres, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

- **Les clôtures en limites séparatives :**

Elles pourront être constituées par une haie, un grillage, une grille, une palissade de châtaignier, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques ou parpaings enduits). Elles ne peuvent excéder la hauteur des clôtures sur rue, la hauteur prise en compte étant celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.

- ◆ **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 3 :** Porchefontaine, Hélène André et Marie Henriette, Vieille Eglise, rues de Nancy Metz et Verdun, Lotissement Saint Symphorien, Impasse H. Simon, rue du Pré aux Bois

- **Matériaux :**

Sont interdits :

- l'usage de l'enduit ciment est interdit en parement de mur comme en jointoiment ou rejointoiment des maçonneries de moellons ou tout appareillage de pierre ;
- les plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulée, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés ;
- les ouvrages d'entrées faussement décoratifs ou compliqués ;
- les systèmes d'occultation en plastique.

- **Types de clôtures sur rue autorisés :**

- *Mur bahut et grille :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre taillée appareillée, en moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il doit être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné, le débord du chaperon, par rapport au mur, ne devant pas excéder 4 cm. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille est un ouvrage de serrurerie. Elle doit être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

- *Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé. Juste derrière, doit être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie doit être taillée une fois par année. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur.

- *Mur bahut et barreaudage en bois plat :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Le barreaudage en bois plat, à claire voie est fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 cm de largeur doivent être peintes.

- *Mur bahut et lisses :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Les lisses doivent être de section simple en bois ou en métal.

- *Mur maçonné :*

Ce type de clôture est autorisé uniquement dans le secteur de Porchefontaine quand la clôture prolonge une construction située sur l'alignement de la rue.

Le mur peut en pierre meulière, en pierre taillée appareillée, en moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il doit être couronné d'un chaperon, fait de tuiles de briques ou maçonné, le débord du chaperon, par rapport au mur, ne devant pas excéder 4 cm. Le soubassement doit recevoir un traitement architectural.

- *Occultation :*

Afin de maintenir une certaine transparence par rapport à la rue, en cas d'occultation, celle-ci doit être partielle : elle ne doit pas se prolonger sur tout le linéaire de l'ensemble de la clôture.

- *Portes et portails :*

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures. La largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3,5 m pour les portails. Les coffrets EDF, ainsi que la boîte aux lettres, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

- Les clôtures en limites séparatives :

Elles peuvent être constituées par une haie, un grillage, une grille, une palissade de châtaignier, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques ou parpaings enduits). Elles ne peuvent excéder la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.

11.1.6 - Les opérations groupées et les lotissements

La composition d'ensemble des opérations groupées et des lotissements doit tenir compte des éléments suivants:

- de la configuration de la parcelle et du terrain ;
- des éléments structurants externes (voirie, espaces verts, espaces boisés, alignements...);
- de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme concernent :

- les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
- les ensembles arborés de grande qualité ;
- les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

◆ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public ;
- leur valeur d'un point de vue écologique.

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

- il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;
- cette suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;
- les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découverts, ou les aires de stationnement à l'air libre, ainsi que les parties de construction visées au 5° du b) de l'article 7.2.1.

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés.

◆ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

- ◆ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

Article UG 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	Dans un périmètre de bonne desserte	Hors d'un périmètre de bonne desserte
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher;
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	Hors du périmètre de bonne desserte	Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 600 m ² de surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

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

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.

- 4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Les espaces de stationnement, aménagés en surface, doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en compte la nature du sous-sol. L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique facilitant la pénétration des eaux doit, en particulier, être favorisée.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

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

Une place de stationnement correspond à 1,5 m².

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
2. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
 - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
 - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

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

Article UG 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.4 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.5 Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.