

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# SECTEURS Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, Uz

## Dispositions applicables aux secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, Uz

### QUALIFICATION DE LA ZONE

#### ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE COMPRENANT :

- LE **SECTEUR Ua** DE DENSITE MOYENNE CONSTITUE D'UN TISSU RELATIVEMENT ANCIEN A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT RESIDENTIEL, DE SERVICES, DE CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF ET DE COMMERCES DE PROXIMITE ;
- LE **SECTEUR Ub** DE DENSITE MOYENNE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COLLECTIF ET DE CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF ;
- LE **SECTEUR Uc** DE FORTE DENSITE A VOCATION D'HABITAT, DE CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF LIEES PRINCIPALEMENT A L'ENSEIGNEMENT ET LA FORMATION PROFESSIONNELLE MAIS AUSSI AUX EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE LA VILLE (SERVICES, COMMERCES ET ACTIVITES) ;
- LE **SECTEUR Ud** DE DENSITE MOYENNE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL RESIDENTIEL ;
- LE **SECTEUR Ue** DE FAIBLE DENSITE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL RESIDENTIEL ;
- LE **SECTEUR Uf** DE TRES FAIBLE DENSITE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL RESIDENTIEL ;
- LE **SECTEUR Uz** CORRESPONDANT AU PARC D'ACTIVITES DE LA VATINE A VOCATION D'ACTIVITES TERTIAIRES ET LE **SOUS-SECTEUR Uz<sub>a</sub>** RELATIF AU CENTRE COMMERCIAL DE LA VATINE.

**NB** : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

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

#### ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.1 Toutes nouvelles installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421-3-2 du code de l'urbanisme, relative aux installations classées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

- 1.2** Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
- terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
  - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8-1 du code de l'urbanisme).
- 1.3** Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobile-home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non.
- 1.4** Les alignements sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble ; les garages collectifs de caravanes.
- 1.5** L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.6** Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

Sont interdits respectivement pour les secteurs suivants :

- 1.7 Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf** : les nouvelles constructions et transformations destinées à l'usage d'activité industrielle, agricole et forestière, les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1.8 Secteur Uz** : les constructions ou tout changement d'affectation à usage d'habitation (à l'exception de ceux visés à l'article 2), d'activité commerciale, industrielle, agricole et forestière.
- 1.9 Secteur Uza** : les constructions ou tout changement d'affectation à usage d'habitat (à l'exception de ceux visés à l'article 2), d'activité industrielle, agricole et forestière.

## **ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 Rappels :**

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R. 442-1 à 14 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation :
  - parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ;
  - aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités ;
  - affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

### **2.2 Mixité de logements**

Toute nouvelle opération égale ou supérieure à 20 logements, y compris en cas de changement de destination de bâtiments existants, doit comporter un minimum de 25 % de logements sociaux (accession sociale et logement locatif social) avec une répartition de typologie en cohérence avec l'ensemble de l'opération. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Dans les zones d'aménagement concerté et les lotissements, le respect de la règle ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

**2.3 Sont autorisées** sous condition que les constructions respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel elles s'inscrivent :

➤ **Secteur Ua, Ub, Ud, Ue, Uf :**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions de commerce de proximité (surfaces de vente inférieures à 200 m<sup>2</sup>) et leurs extensions mesurées d'une surface inférieure à 20% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale, pour une mise en conformité (hygiène et sécurité),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

➤ **Secteur Ub :**

- les constructions à usage de bureaux ;

➤ **Secteur Uc :**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage artisanal,
- les extensions des constructions existantes à usage industriel,
- les extensions de bureaux,
- les extensions de commerce et leurs extensions mesurées d'une surface inférieures à 20% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale, pour une mise en conformité (hygiène et sécurité),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

➤ **Secteur Uz :**

- les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier,
- les constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou au gardiennage des établissements et services de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

➤ **Secteur Uza :**

- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions de commerce,
- les constructions d'hébergement hôtelier,
- les constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou au gardiennage des établissements et services de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**2.4 Peuvent être autorisées**, sans application des articles de la section 2 qui rendraient l'opération impossible, les constructions suivantes :

- la reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même emprise au sol), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension sans changement de destination ou création de logements supplémentaires,
- les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des installations classées existantes, publiques ou privées, soumises à autorisation ou à déclaration, quel que soit le régime actuel auquel elles sont

soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

#### **3.1 Accès**

**3.1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

**3.1.2** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**3.1.3** Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante ;
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

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

**3.1.5** En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m de long calculée à partir de la limite de l'emprise publique, doit impérativement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique.

**3.1.6** Aucun raccordement sur la RD43 ne sera autorisé.

#### **3.2 Voirie**

**3.2.1** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

**3.2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

**3.2.3** Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1

- 3.2.4** Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliée par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

## **ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1** Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1** Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

- 4.2.2** En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur, à la date de la demande du permis de construire.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1** Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

La construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

### **4.4 Autres réseaux**

- 4.4.1** Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté.

Un alignement de fait se définit par la succession sur un même côté de la voie de plus de quatre constructions qui observent la même implantation par rapport à la limite d'emprise publique.

Dans les autres cas, les règles suivantes s'appliquent :

### **6.1 Secteurs Ua, Ud, Ue, Uf**

- La construction doit être implantée avec un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.
- Dans le cas d'un bâtiment existant (à l'exception d'un garage) implanté à moins de 5 mètres de l'emprise publique, son extension pourra se faire à l'alignement de la façade existante ou bien observer un recul par rapport à cet alignement.
- Dans le cas de construction à vocation de garage, l'implantation est autorisée en limite d'emprise publique.

### **6.2 Secteur Ub**

- La construction doit être implantée avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Dans le cas d'un bâtiment existant (à l'exception d'un garage) implanté à moins de 5 mètres de l'emprise publique, son extension pourra se faire à l'alignement de la façade existante ou bien observer un recul par rapport à cet alignement.

### **6.3 Secteur Uc**

- La construction doit être implantée avec un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit  $L=H/2$ , avec un minimum de 5.00 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en limite d'emprise publique.
- Dans le cas d'un bâtiment existant (à l'exception d'un garage) implanté à moins de 5 mètres de l'emprise publique, son extension pourra se faire à l'alignement de la façade existante ou bien observer un recul par rapport à cet alignement.

### **6.4 Secteur Uz**

- La construction doit être implantée avec un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifée sur ces limites doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (H) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $L \geq H/2$ .

### **7.1 Secteurs Ua, Ud, Ue**

- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.
- La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative, hormis lorsqu'une construction existante est érigée en limite séparative sur le fond voisin. Dans ce cas la nouvelle construction envisagée peut s'adosser à la construction existante sur fond voisin et s'aligner sur sa hauteur.

### **7.2 Secteurs Ub, Uc**

- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.
- Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 8.50 mètres hors tout, doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit  $L=H/2$ , avec un minimum de 3.00 mètres. Ces dernières sont autorisées en limites séparatives. La hauteur de celles-ci, ne doit alors pas excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative, hormis en secteur Ub, lorsqu'une construction existante est érigée en limite séparative sur le fond voisin. Dans ce cas la nouvelle construction envisagée peut s'adosser à la construction existante sur fond voisin et s'aligner sur sa hauteur.

### **7.3 Secteur Uc**

- Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif sont autorisées en limites séparatives.

### **7.4 Secteur Uf**

- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.
- La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative, hormis lorsqu'une construction existante est érigée en limite séparative sur le fond voisin. Dans ce cas la nouvelle construction envisagée peut s'adosser à la construction existante sur fond voisin et s'aligner sur sa hauteur.

### **7.5 Secteurs Uz**

- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.
- La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci, ne doit alors pas excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative.



## **ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 Secteurs Ua, Ub, Ud, Ue, Uf :** les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière des parcelles privatives, à l'opposé du domaine public.

## **ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol, hors surplomb et débord n'ayant pas une emprise sur le sol.

- 9.1 Secteur Ua :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.
- 9.2 Secteur Ub :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.
- 9.3 Secteur Uc :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,45 ; pour les équipements, il est fixé à 0,70.
- 9.4 Secteur Ud :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,45.
- 9.5 Secteur Ue :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.
- 9.6 Secteur Uf :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.
- 9.7 Secteur Uz :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,35.

## **ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1** La hauteur doit être calculée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou édifice technique inclus, hors dispositions spécifiques ci-dessous). La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :

- **secteur Ua :** 10.5 m hors tout et R+2 maximum ;
- **secteur Ub :** 12 m hors tout, et R+2+C maximum. La hauteur des constructions en toiture terrasse est règlementée à R+2, tandis que la hauteur des constructions avec des toitures à pentes est règlementée à R+2+C. Dans ce dernier cas, le volume des combles est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°. La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.
- **secteur Uc :** habitat et autres constructions = 15 m hors tout, et R+3+C ou R+3+Attique maximum, équipement = 20 m hors tout. Dans le cas d'une construction avec combles, le volume des combles est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°. La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.

Dans le cas d'une construction avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un dépassement pourra être autorisé pour les cheminées, s'il est dûment justifié afin de répondre aux normes techniques en vigueur.

- **secteur Ud** : habitat et autres constructions = 8.5 m hors tout, et R+1+C ou R+1+Attique maximum, équipement = 11 m hors tout. Pour l'habitat, des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) peuvent dépasser ponctuellement la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre. Le volume des combles des constructions d'habitation est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.

Dans le cas d'une construction avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit ou de l'acrotère.

- **secteurs Ue, Uf** : habitat et autres constructions = 8.5 m hors tout, et R+1+C ou R+1+Attique maximum, équipement = 10.5 m hors tout. Pour l'habitat, des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) peuvent dépasser ponctuellement la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre. Le volume des combles des constructions d'habitation est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.

Dans le cas d'une construction avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit ou de l'acrotère..

- **secteurs Uz et Uza** : 15 m hors tout y compris les ouvrages techniques.

**10.2** Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées en cas de mise en conformité de constructions existantes avec les normes de sécurité et d'accessibilité.

**10.3** Dans le cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel.

## **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **11.1 Intégration des constructions dans le paysage**

**11.1.1** Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

- 11.1.2** Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3** Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4** Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.5** Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique ou bien, elles doivent être masquées par un écran de verdure.

## **11.2 Aspect extérieur des constructions**

**11.2.1** Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.

**11.2.2** L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits, est interdit.

### **11.2.3** Toiture

- Les capteurs solaires ou dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.

### **11.2.4** Clôture, mur, portail

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation en bordure du domaine public.
- Les limites de parcelle sur rue peuvent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.
- Les limites séparatives entre parcelles peuvent être ou non clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de voie publique ou privée :
  - les grillages ou panneaux de bois doivent être doublés côté voirie, de haies végétales. L'utilisation d'essences locales est obligatoire ;
  - les haies végétales existantes doivent être maintenues ou remplacées
  - les clôtures minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
  - les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqué apparent entre poteaux de béton, ou d'un matériau nu, destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdites.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent respecter les dispositions suivantes

- la hauteur du portail doit être équivalente ou inférieure à celle des clôtures ;
- les portails doivent être d'aspect simple.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

## **ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT**

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2** Les aires de stationnement véhicules sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- habitation : 2 places par logement,
  - habitation en secteur Uc :
    - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
    - 1,5 place par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> ;
    - 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
  - hébergement hôtelier : 1 place par chambre,
  - activité tertiaire : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone Uz et Uza ;
  - commerce : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - structure d'hébergement collectif (de type résidences pour personnes âgées, résidences étudiantes,...) : 0,5 place par logement.
- 12.3** Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par :
- la réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- ou**
- le versement d'une participation dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- 12.4** A moins de 400 m d'une station de transports collectifs structurants, il doit être au plus, réalisé une place de stationnement véhicule pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux ou d'équipements publics.
- 12.5** En cas de division de logements, de division parcellaire ou de changement de destination d'une construction, les normes de stationnement définies ci-dessus doivent impérativement être respectées.
- 12.6** La transformation de garage en logement ou pièce à vivre sera interdite si les normes de stationnement définies ci-dessus ne peuvent plus être conservées, à l'exception des logements existants n'ayant qu'une seule place de stationnement qui devra, alors, être maintenue sur la parcelle.

- 12.7** Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements et de services à raison d'un minimum de :
- habitation : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement avec un minimum de 2,5 m<sup>2</sup> pour les logements de type F5 ou plus ;
  - activité/entreprise/administration : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - établissement d'enseignement
    - école primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves ;
    - collège et lycée : 1 place pour 3 à 5 élèves ;
    - Université : 1 place pour 5 à 8 étudiants.
  - construction d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 20 personnes accueillies.

### **ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

**13.1** Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

**13.2** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les fossés et talus doivent être maintenus ou recomposés en cas de modification dès lors qu'ils présentent un intérêt paysager ou technique (retenues des terres, récupération des eaux pluviales, etc...). L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

#### **13.3 Pourcentage d'espaces libres et plantations**

Pour toute nouvelle construction principale, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne doit être inférieure à:

- **secteurs Ua** : **40%** de la surface de la propriété ;
- **secteur Ub** : **40%** de la surface de la propriété ;
- **secteur Uc** : **40%** de la surface de la propriété pour les constructions à vocation d'habitat et autres constructions, **30%** de la surface du terrain pour les constructions à vocation d'équipement ;
- **secteurs Ud, Ue** : **35%** de la surface de la propriété ;
- **secteur Uf** : **60%** de la surface de la propriété ;
- **secteur Uz** : **30%** de la surface de la propriété ;
- **secteur Uza** : **25%** de la surface de la propriété.

Sauf dans les secteurs Uz et Uza, les surfaces d'espaces libres paysagés exigées ne peuvent comprendre le stationnement et la voirie, même constitués en evergreen ou autres matériaux filtrant.