

## Zone UE

---

La zone UE recouvre le secteur des équipements de Saint-Jacques-sur-Darnétal, situé au centre du centre bourg.

Ce secteur regroupe les équipements sportifs (terrain de football, de tennis et de pétanques), le cimetière et la future salle des fêtes.

Les activités, étant appelées à connaître des évolutions, font l'objet de ce classement.

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités paysagères et la perception d'un secteur ouvert tout en permettant l'évolution (extension par exemple) des édifices et des programmes.

La zone est donc destinée à accueillir des équipements publics, sportifs, culturels et de loisirs.

**Article UE-1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

**1.1 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines sont interdits :**

Tous types d'occupations des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE-2.

**1.2 Dans les autres secteurs sont interdits :**

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE-2.

L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.421-20 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usagés destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et de services.

Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UE-2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme.

Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'habitations, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE-2.

Les constructions agricoles.

Le remblaiement des mares, bassins et fossés, existant ou à créer.

**Article UE-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières**

---

**1.1 Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines sont autorisés :**

Les extensions mesurées (inférieures à 20 m<sup>2</sup> de SHON) des constructions existantes ainsi que leurs annexes de faible emprise (inférieures à 20 m<sup>2</sup> SHON), jointive ou non, dans le but d'améliorer le confort des habitations,

La reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Les aménagements permettant de préciser ou de lever les risques.

## **1.2 Dans les autres secteurs sont autorisés :**

L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers ou nuisances, et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions.

## **Article UE-3 – Accès et voirie**

---

### **3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées par la loi et notamment les décrets n°99-756, n°99-757 et n° 2006-1658 et aux arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007.

### **3.2 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

Tout nouvel accès routier ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les aires de stationnement et les ensembles de plus de deux garages jointifs sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'un seul accès sur une même voie publique.

### 3.3 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### 3.5 Dispositions particulières relatives aux sentes et cheminements piétons

Les continuités piétonnes existantes ou à créer devront être assurées et maintenues en cas d'aménagements des terrains concernés. Ces cheminements seront aménagés à partir de matériaux perméables.

## Article UE-4 – La desserte par les réseaux

---

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 4.2 Assainissement

Tout projet d'opération devra être conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et en particulier les règlements d'assainissement collectif et non collectif et faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, de l'avis de la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, gestionnaire des réseaux et en charge du contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément quel que soit le type de réseau en domaine public.

**Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions ci-dessous :**

#### 4.2.1 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de chaque parcelle aménagée doit se faire selon les principes suivants :

- Pour toute 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, grains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

- De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitements tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.
- Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et limiter le débit à 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- 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. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.
- La vidange du volume de stockage devra être assurée en 2 jours.
- Lorsqu'il existe un réseau pluvial, un raccordement du débit de fuite des ouvrages de gestion des eaux pluviales pourra être autorisé par le gestionnaire des réseaux.
- Les eaux pluviales ainsi rejetées devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

#### **4.2.2 Récupération des eaux de toiture.**

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture est souhaitable.

Le volume de stockage dédié à la récupération des eaux pluviales n'est pas comptabilisé dans celui ayant pour fonction leur régulation.

Les eaux pluviales peuvent être utilisées, pour l'arrosage des espaces verts notamment, dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

#### **4.2.3 Branchements particuliers**

Tout raccordement aux réseaux collectifs fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

#### **4.2.4 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement si celui-ci existe sur la voie publique. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur, notamment au règlement d'assainissement de la collectivité et au zonage d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

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 de permis de construire. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, milieu naturel, sol est interdite. Ce dispositif doit être conçu de manière à ce que l'habitation puisse être raccordée au réseau public dès que celui-ci aura été réalisé et le dispositif d'assainissement non collectif déconnecté.

#### 4.3 Réseaux électriques et de télécommunications

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### 4.4 Collecte des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'entreposage de conteneurs de collecte des déchets ménagers et autres. Une surface suffisante doit être prévue sur l'unité foncière même du projet, à raison d'au moins 1% des Surfaces Hors Œuvres à usage d'habitation, de bureau ou d'équipement collectif et plafonnée à 100m<sup>2</sup>.

Lorsque ce calcul aboutit à une surface supérieure à 3m<sup>2</sup> affectés à l'entreposage des déchets, un local spécifique facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte sera créé.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou de réaménagement de constructions existantes.

### Article UE-5 – Caractéristique des terrains

---

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UE-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

*En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.*

#### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....) et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus à deux constructions.

#### 6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de l'emprise publique. Les nouvelles constructions, en retrait de l'emprise publique, doivent être édifiées avec une marge de recul minimale de 5 mètres.

#### 6.3 Dispositions particulières

En front des routes départementales, les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la RD7.

#### 6.4 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de respecter les règles du présent article, et ceci pour les constructions principales.

#### Article UE-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

---

*En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.*

##### 7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit sur limite, soit en retrait des limites séparatives. Ce retrait, entre la limite séparative et le bâtiment, correspond à une marge d'isolement (L), qui est telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L \geq H/2$

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

##### 7.2 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de respecter les règles du présent article.

#### Article UE-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

---

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

#### Article UE-9 – Emprise au sol

---

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE-10 – Hauteur maximale des constructions

---

### 10.1 Principe général

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

### 10.2 Dispositions particulières

#### **10.2.1 Pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques**

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis ne s'appliquent pas pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques à condition qu'ils mesurent moins de 3 mètres de haut et qu'ils ne représentent pas plus de 20% de l'emprise du toit de la construction.

#### **10.2.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme**

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis ne s'appliquent que pour les projets de travaux et aménagements produisant une SHON nouvelle d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et entraînant une modification significative du gabarit et de la volumétrie de la construction existante. Dans le cas contraire la hauteur maximale correspond à celle du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.

## Article UE-11 – Aspect extérieur et clôtures

---

### 11.1 Dispositions générales

Les bâtiments, constructions et annexes à édifier ou à modifier, par leur implantation, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble.

Les citernes de stockage de combustible ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en harmonie.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension.



## 11.2 Façades

Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les alternances entre les pleins et les ouvertures doivent respecter ceux de l'environnement immédiat.

Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter des garanties de bonne conservation.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse, et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des teintes traditionnelles.

Sont à proscrire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert ainsi que les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain.

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

## 11.3 Toitures

Pour le bâtiment principal, les toitures en chaume, à versants et toitures à terrasse sont autorisées.

Dans le cas de toitures à versants la pente minimum devra être de 30°, sauf pour les abris de jardin, les extensions en appentis et les vérandas. Les matériaux utilisés seront de coloris naturels, et devront présenter des garanties de bonne conservation.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux d'aspects bétons à l'exception des abris de jardins.

Les toitures à versants présenteront des débords de 30 cm minimum, sauf pour les abris de jardin, les extensions en appentis et les vérandas.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides ne sont pas autorisées, à l'exception des bacs acier.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et être au maximum dissimulés.

#### 11.4 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

#### 11.5 Les antennes collectives, antennes paraboliques et antennes relais

Sauf impossibilité technique, les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

#### 11.6 Clôtures

Les clôtures sur rues doivent être réalisées à l'alignement actuel ou projeté de la voie. Tous les fronts de rue non bâtis doivent être soit clôturés, soit intégrés à l'espace public les desservant.

Les clôtures anciennes sur rue doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

Les clôtures seront constituées de haies végétales composées d'essences régionales (*cf liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement*). Elles devront servir de limite entre l'espace public et le domaine privatif, elles pourront être doublées d'un grillage situé à l'intérieur de la propriété en recul. La hauteur des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,80 mètre.

Les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Les matériaux de finition brute devront être enduits.

Les poteaux brique existants ayant un caractère architectural affirmé devront être conservés et restaurés avec les mêmes matériaux.

#### 11.7 Disposition relatives aux énergies renouvelables

Il est recommandé d'utiliser :

Des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie) et d'avoir recours à des systèmes permettant leur utilisation pour les besoins de constructions.

Des matériaux participant à l'économie d'énergie ou de ressources naturelles (isolation, recyclage) et plus généralement à tous les matériaux de norme « Haute Qualité Environnementale ».

Ces différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables sont autorisés en toitures ou en façades dès lors qu'ils présentent une bonne intégration au volume et à l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs où ils seront utilisés, et qu'ils s'intègrent à la pente de la toiture.

#### 11.8 Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés

La protection des immeubles repérés au plan de zonage (article L.123-1-5-7°) constitue un enjeu majeur pour la commune, ils font l'objet de règles particulières.

- **La protection couvre :**

- Les constructions qui, par leur volume et leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants.

- Les éventuelles extensions à ces bâtiments.

- Les éléments de clôtures qui, par leur aspect ou leur dimension par rapport au bâti ou à la parcelle, participent à la cohérence d'un ensemble répondant aux critères déterminés par l'analyse.

Leur maintien sera préféré à toute autre forme d'aménagement ; leur modification ou remplacement pourra être autorisé à titre exceptionnel, si la modification ou la démolition ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect général du secteur protégé.

Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.

- **Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement :**

- Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation.

- La suppression de la modénature, des éléments architecturaux (comme les pans de bois en façade), des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles (soubassements, bandeaux, frises, corniches, cheminées, éléments de charpentes, lucarnes, épis et sculptures).

- La suppression des éléments de clôtures et notamment les poteaux briques des anciens portails ; toutefois, des modifications pourront être autorisées si elles sont motivées par des nécessités fonctionnelles qui ne seraient pas de nature à porter atteinte à l'aspect général.

- Si celle-ci a pour effet de dénaturer l'espace public, les cônes de vue, la cohérence d'un lieu ou d'un ensemble urbain bâti ou non bâti vu depuis l'espace public.

- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui seraient incompatibles avec la nature et le type de l'édifice, en considérant des vues perspectives que l'environnement offre sur celui-ci.

## **Article UE-12 – Stationnement**

### **12.1 Modalités d'application des normes**

Les normes fixées au paragraphe 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- il est demandé un minimum de 12,50 m<sup>2</sup> par place de stationnements hors place handicapée (soit 2,50 m x 5,00 m).
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

## 12.2 Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

<b>INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</b>	<p>Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Toutefois, il sera réalisé un minimum :</p> <p><b>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES</b></p> <p>du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratif</p> <p>du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée</p> <p><b>EQUIPEMENTS CULTURELS</b></p> <p>1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.</p> <p><b>SALLE DE REUNIONS ET DE SPECTACLES</b></p> <p>1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON et 1 place pour 5 places assises</p> <p><b>AUTRES INSTALLATIONS</b></p> <p>1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON</p>
--	---

### 12.3 Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions d'équipements culturels, sportifs et funéraires.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé un minimum d'une place de stationnement pour 20 visiteurs, employés ou élèves.

### 12.4 Règles applicables aux constructions existantes

**12.5.1 Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation**, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles.

## Article UE-13 – Espaces libres et plantations

---

*En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.*

### 13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol.

Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, cours, esplanades, coursives, mares, espaces de jeux, et les places de stationnement.

### 13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

La suppression de haies, talus ou fossés identifiés dans la carte du bilan hydrologique (en annexe du dossier de PLU) est à proscrire.

Le comblement des mares identifiées comme éléments de régulation hydraulique dans la carte du bilan hydrologique (en annexe du dossier de PLU) est interdit.

### 13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres (espaces non bâtis de toutes parcelles, espaces libres des aires de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ces espaces libres ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est à favoriser lorsque cela est techniquement possible.

Les haies, arbres isolés et ensembles d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.

### **13.4 Protection des mares**

Le rebouchage des mares est interdit.

Les mares repérées au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 (nouvel article L151-23) du Code de l'Urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les mares et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (cf. liste de recommandation de végétaux en partie 5 de ce présent règlement). L'artificialisation de leurs abords est interdite, à l'exception des aménagements liés à la défense incendie.

### **Article UE-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols**

---

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.