

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,...)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone, en tenant compte de la délimitation des espaces proches du rivage.

La zone UC comprend quatre sous-secteurs qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville, et déterminés en fonction de la délimitation des espaces proches du rivage, ainsi qu'à la prise en compte des risques naturels :

- **La zone UC** est la zone qui pourra être la plus haute (R+1+c) et la plus dense. Elle concerne les espaces périurbains qui sont situés hors des espaces proches du rivage.
- **La zone UCL** est la zone où les constructions seront moins hautes et moins denses. Elle concerne les espaces urbains situés dans les espaces proches du rivage, et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. La réglementation permettra une évolution urbaine supplémentaire et limitée, en conservant le vocabulaire architectural actuel. On distingue :
 - les sous-secteurs UCL1 déjà très denses situés sur St Laurent.
 - les sous-secteurs UCL2 moins denses.
 - les sous-secteurs UCL3 (les Rosaires) où la trame urbaine existante impose des règles spécifiques sur le parcellaire.
 - le sous secteur UCL4 sur « Sous la Tour », où les hauteurs des futures constructions sont limitées.
- **La zone UCr** est un sous-secteur soumis à des risques naturels, en particulier à des risques d'éboulement.
- **La zone UCrm** est un sous-secteur soumis au risque minier.

***Rappel :** Toute opération groupée de **8 logements ou plus** à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires ou locatives, devra comprendre au minimum 25 % de logements sociaux. (article 8 dispositions générales).*

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

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : **Rappels :**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes, résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- L'installation des antennes relais de téléphonie, dont l'implantation devra être justifiée et réalisée de préférence sur le domaine public, sauf impossibilité pour des raisons techniques.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- Dans les sous-secteurs UCr (risque naturel), les autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières (sous-sols interdits par exemple).
- Dans les sous-secteurs UCrm sont admis exclusivement les constructions, installations et aménagements autorisés sous conditions dans l'article 17 des dispositions générales du présent règlement..

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès minimum de 2,5 m de large sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer la défense incendie, et être configurées pour prendre en compte la circulation des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

Il ne sera pas créé de nouvel accès sur la RN 12

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est

apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. - **Eaux pluviales** :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune. Les eaux pluviales ne devront en aucun cas être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les permis valant division ou les constructions individuelles sur une parcelle supérieure à 1000 m², le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas le débit défini dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - **Collecte des déchets ménagers** :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. **Desserte par les réseaux de télécommunication** :

Le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux avec des chambres de télécommunication distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

4.5. - **Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être enterrés ou dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. Les postes électriques devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Principe** : A défaut d'indications graphiques les constructions s'implanteront selon l'alignement particulier défini par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En l'absence d'alignement dominant et pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis valant division), les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m par rapport à cet alignement.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, qui peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.
- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

Si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine, la distance de toute vue du bâtiment à la limite séparative qui lui fait face, doit être supérieure ou égale à la hauteur, par rapport à cette même limite, de tous points du châssis permettant cette vue.

Dans les secteurs UCL3 exclusivement, lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **supérieur à 15 m**, les constructions ne pourront s'implanter sur les deux limites séparatives.

7.2. Dispositions alternatives :

- Les constructions des annexes sont autorisées dans une bande de 3 m par rapport à la limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas un volume délimité par un plan à 45° à compter d'une hauteur de 3 m à la verticale de la limite séparative.
- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le

prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,20 mètres. Ce régime dérogatoire doit toutefois respecter la réglementation « accessibilité PMR » de la chaussée.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- **Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

En zones UC et UCL1 l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

En zone UCL2, UCL3 et UCL4, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

10.1 - Hauteur maximale :

Définition d'un gabarit

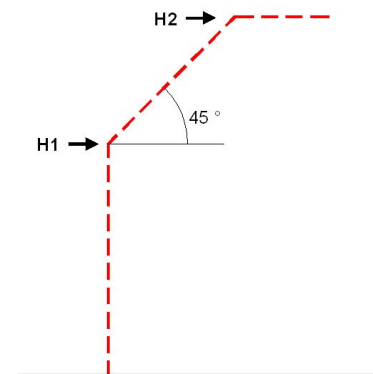
La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du terrain naturel.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ...) ainsi que des éléments architecturaux tels que les murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent sur les secteurs suivants :

Secteur	UC	UCL1	UCL2	UCL3	UCL4
Hauteur maximale H1	7 m	6 m	6 m	6 m	-
Hauteur maximale H2	12 m	11 m	11 m	11 m	7 m



*Illustration du principe d'application
des hauteurs maximales*

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.4- Commerces : les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3,5 m**.

10.5 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **6 m**.

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

10.7 - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du quartier, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

Pour les clôtures sont interdits l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...)

Pour les constructions sont interdits tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc... Les matériaux durables seront privilégiés.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

11.2.1 - Toitures :

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques, garde-corps.

11.2.2 - Façades et pignons :

- Les couleurs et la nature des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les projets de façade sur rue devront faire apparaître les bâtiments existants sur la ou les mitoyennetés.

- L'utilisation de structures et matériaux non traditionnels est autorisée.

- Les constructions de bâtiments annexes doivent s'harmoniser en couleur et matériaux avec l'architecture de la construction principale.

- Le dispositif destiné à abriter les poubelles devra être prévu soit en bordure de clôture, soit accolé au bâtiment existant. Dans tous les cas, son traitement devra être en harmonie avec les matériaux utilisés pour la construction du bâtiment principal ou de la clôture.

- Les bâtiments annexes pourront utiliser le bois qui devra être de préférence d'aspect sombre et bardés verticalement.

11.2.3 - Menuiseries

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.

11.3 - Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués en béton sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,40 m de hauteur et seront partiellement enterrées.

- Clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale : les clôtures devront être constituées :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m.
- un mur bahut surmonté d'un dispositif à clairevoie, le mur n'excédant pas 50 % de la hauteur totale projetée, limitée à 1,50 m maximum.
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m,
- les murs de moellons existants pourront être restaurés à l'identique.
- un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant un pourcentage de 30 % de moellons, dans la zone UCL3 du quartier des Rosaires. La hauteur des murs sera fixée par rapport au niveau de référence du domaine public.

En fonction du contexte existant et du caractère de certains quartiers, des murs exclusivement construits en moellons pourront être construits ou reconstruits à une hauteur supérieure à 1,50 m en limite de voie ou entre fonds voisins.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

- Clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction :

En dehors des marges de recul, elles ne pourront excéder 1,80 m de hauteur sauf pour les haies vives (2 mètres). En cas de dénivelé avec le terrain mitoyen, le calcul de la hauteur se fera par rapport au terrain le plus défavorable.

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 5 m par limite séparative. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisées les clôtures en grillage, doublées ou non de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères). L'utilisation de plaques de béton préfabriquées n'est autorisée qu'en soubassement, à condition que le soubassement n'excède pas 0,40 m de hauteur hors-sol.

Dans le secteur UCL3 des Rosaires, les clôtures entre fonds voisins pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,80 m. La hauteur des murs sera fixée par rapport au niveau de référence du domaine public.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.5. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation

des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

11.6. Constructions légères :

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les abris de jardin métalliques sont interdits.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Dans le cas **d'extension** de plus de 50 % de la surface de planchers existante avant travaux, ou en cas **de transformation ou d'amélioration** de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires extérieures de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

	Stationnement automobile	Stationnement des deux roues
Pour les logements collectifs	Une place de stationnement et demi (1,5) par logement.	1 emplacement par logement créé.
Pour les logements individuels :	Deux places de stationnement par logement.	
Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :	Une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.	1 emplacement par tranche <u>complète</u> de 150 m ² de surface de plancher créée. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Pour les constructions à usage artisanal	Une place de stationnement par tranche complète de 80m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m ² de surface de plancher des parties de la construction utilisées	

	<p>comme dépôt.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.</p>	
Pour les commerces	<p>Deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de vente créée.</p>	
Pour les Hôtels et restaurants	<p>Une place de stationnement par chambre ;</p> <p>Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.</p>	<p>Aucun emplacement n'est exigé.</p>
Pour les établissements d'enseignement	<p>Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré.</p> <p>Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.</p> <p>Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.</p>	<p>a. Equipements et établissements du premier degré : 3 emplacements par salle de classe créée.</p> <p>b. Equipements et établissements du second degré : 6 emplacements par salle de classe créée.</p> <p>c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 2 emplacements par tranche <u>complète</u> de 80 m² de surface de plancher exclusivement créée.</p>
Constructions destinées à d'autres usages.	<p>Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.</p> <p>Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.</p> <p>Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.</p>	<p>- Equipements hospitaliers : 1 emplacement pour 6 lits créés.</p> <p>- Equipements gérontologiques : 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.</p> <p>- Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :</p> <p>a. Equipements de capacité d'accueil <ou= à 500 personnes : 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.</p> <p>b. Equipements de capacité d'accueil > à 500 personnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies pour les 500 premières, ▪ 1 emplacement par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

Modalités d'application pour les automobiles.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements collectifs, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Espaces verts - Plantations : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

Les aires de stationnement seront arborées dans la mesure du possible.

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront :

- **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone UC et UCL1.**
- **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zones UCL2, UCL3 et UCL4.**

Les toitures végétalisées extensives (substrat d'au moins 15 cm d'épaisseur) pourront être incluses dans ce pourcentage.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.