



Projet de règlement modifié de la Zone UG

Cette zone qui se retrouve sur la plus grande partie du territoire communal regroupe les quartiers à dominante d'habitat. Les gabarits des constructions définis correspondent à de l'habitat individuel de type pavillonnaire.

D'autres catégories d'occupations et d'utilisations du sol sont admises pour obtenir une diversité d'affectation à condition que ces dernières soient compatibles avec la dominante d'habitat de la zone.

Ainsi, la réglementation dans cette zone vise au maintien du caractère pavillonnaire traditionnel principal du tissu et à une diversité des affectations sous réserve que les activités admises ne nuisent pas à la vocation principale d'habitat de type pavillonnaire que ce soit par leur importance ou par les nuisances qu'elles pourraient engendrer.

Nota : - L'icône de situation ne permet que de situer la zone par rapport à l'ensemble du territoire communal ; le règlement s'applique à la zone délimitée précisément sur les documents graphiques (pièce n° 3 du dossier de P. O. S.).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

1.1 Rappels:

- Tous travaux de construction, reconstruction ou aménagement de constructions existantes devra faire l'objet au préalable d'une autorisation en application des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1, R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes est soumis à autorisation en application des articles L 443-1 et R 443-3 à R 443-10 du code de l'Urbanisme.

1.2 Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

Les constructions à usage :

- 1.2.1 d'habitation,
- 1.2.2 d'équipements collectifs,
- 1.2.3 de services, commerces, bureaux,
- 1.2.4 d'ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des constructions dont

l'usage est précisé au 1.2.1., 1.2.2. et 1.2.3.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre est autorisée dans la même enveloppe de S.H.O.N. et en respectant la même implantation dans l'unité foncière.

1.3 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1.3.1 Les installations classées, au sens de la loi n^o 76-663, du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si leur S.H.O.N. est au maximum égale à 200 m².

1.3.2 Les constructions, reconstructions ou aménagement de constructions à usage de commerces, bureaux, et services à condition que leur fonctionnement ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère pavillonnaire de la zone.

1.3.3 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² relatifs aux travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 Sont interdites :

2.1 Les installations classées, au sens de la Loi n^o 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à Autorisation,

2.2 Les activités industrielles,

2.3 Les entrepôts,

2.4 Les aménagements d'une unité foncière à vocation exclusive de stationnement,

2.5 Les dépôts à ciel ouvert de matériel et matériaux,

2.6 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

Cet accès peut se faire soit directement, soit indirectement, par une voie privée ou un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1 Accès :

Tout accès doit présenter une largeur minimale de 3 m et les caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Une seule entrée charretière de 3 m de large sera autorisée par linéaire de façade de 10 m, sur chaque voie bordant l'unité foncière.

Cette règle pourra être adaptée pour toute difficulté technique motivée, découlant des prescriptions de l'article UG 12 dans le cadre de l'instruction d'une autorisation administrative d'occupation des sols.

Tout permis de construire pourra être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Il ne sera pas autorisé d'accès dans un pan coupé à l'angle de deux voies.

3.2 Voirie :

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doit présenter les caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voie nouvelle dont la longueur est supérieure à 50 mètres et, se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité d'une aire de retournement de telle sorte que les véhicules lourds (secours, incendie, entretien) puissent aisément faire demi-tour. Cette aire de retournement ne pourra en aucun cas servir d'aire de stationnement.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

Tout permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des

voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction.

ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les pompages sont interdits ; toutefois, pour les besoins industriels, des pompages peuvent être autorisés après avis du Maire et du Service des Mines dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les pompages par les services publics ou les concessionnaires de services publics, pour la distribution d'eau potable, restent soumis aux dispositions législatives et réglementaires les concernant.

4.2 Assainissement

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte l'élévation exceptionnelle des eaux jusqu'au niveau de l'axe de la voie publique. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote devront être rendus étanches et résister à la pression correspondante.

Afin d'assurer l'entretien et le dégorgement des branchements sur les réseaux publics, chacun d'entre eux devra être équipé d'un regard sur le domaine privé en limite de propriété.

La ville est principalement équipée d'un système d'assainissement collectif de type réseau unitaire. Tout aménagement de construction doit être raccordé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, un réseau séparatif doit permettre un raccordement par des canalisations souterraines, depuis l'intérieur de la parcelle jusqu'aux regards du réseau collectif d'assainissement qui se trouveront sur le domaine privé.

Le raccordement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès des Services Techniques Municipaux ou Départementaux. L'acceptation de cette demande par le propriétaire ou son mandataire et la Collectivité crée la convention de déversement entre les parties.

Pour les Eaux Pluviales, le raccordement se fera après la mise en oeuvre de tout dispositif permettant d'écarter les débits d'apports, si nécessaire, adaptable à chaque cas.

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

5.1 Constructions existantes (avant l'approbation de la révision du P.O.S.) :

Sont autorisées les extensions sur des constructions existantes avant la date d'approbation de la révision du POS du 29/03/2001, édifiées sur des unités foncières qui ne respectent pas les dispositions de l'article UG 5.3, sous réserve du respect des autres règles du présent règlement.

5.2 Unités foncières non bâties existantes (avant l'approbation de la révision du P.O.S.) :

Les unités foncières existantes non bâties ou qui supportaient des constructions existantes et démolies avant la date d'approbation de la révision du POS du 29/03/2001, ne sont pas soumises à l'article UG 5.3.

Elles devront avoir des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle de 6 m X 8 m en dehors des marges de recul et de retrait.

5.3 Nouvelles unités foncières :

La superficie des parcelles de premier rang doit être au moins égale à 300 m² avec une largeur minimale de 10 m de façade sur voie, la largeur de façade étant la plus grande limite continue commune avec la voie qui borde la nouvelle unité foncière à bâtir.

Pour toutes les autres unités foncières, les divisions foncières ne seront autorisées que si la superficie utile (à l'intérieur du « drapeau ») de la parcelle créée est égale ou supérieure à 300 m², une fois déduite la bande d'accès dont la largeur doit être de 4,00 m minimum.

5.4. Dispositions particulières :

Les divisions issues d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, permis de construire groupés et associations foncières urbaines, doivent respecter une superficie minimale de 300 m².

Le rattachement de parcelles existantes et supportant au-moins une construction avant la date d'approbation de la révision du POS du 29/03/2001, n'est pas soumis aux conditions de surface de l'article UG 5.3 dès lors que ce rattachement conduit à une amélioration de leurs caractéristiques.

L'article 5 n'est pas opposable dans le cas des ouvrages techniques visés à l'article UG 1.2.4.

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

6.1 Conditions générales :

Le nu des façades de toute construction (emmarchements de moins de 5 m² non compris) doit être édifié à 4 m au moins de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

Les saillies, corniches, auvents, marquises, balcons sont autorisés dans la marge de recul sans pouvoir excéder 1 m de profondeur mesuré perpendiculairement au nu de la façade.

Les fenêtres en encorbellement sont autorisées dans la limite de 0,80 m de profondeur par rapport au nu de la façade.

Les perrons, emmarchements, sas d'entrée fermés et fermetures de loggia sont autorisés si leur superficie ne dépasse pas 5 m².

Dans le cas de la desserte d'une opération d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, association foncière urbaine), la marge de recul de 4 mètres n'est pas calculée par rapport à l'alignement, mais par rapport à l'axe de la voie de desserte interne privée.

Lorsque la profondeur de l'unité foncière est inférieure à 15 mètres ou dans le cas de voies existantes inférieures à 8 m, le recul sera ramené à 2 m à compter de l'alignement.

6.2 Dispositions spéciales de protection des abords du canal de l'Ourcq et de ses emprises adjacentes :

Un recul minimum de 8 m par rapport à l'emprise des berges du canal de l'Ourcq sera imposé pour toute nouvelle construction située le long de ces berges.

En présence de murs aveugles, un recul minimum de 4 m sera imposé par rapport à l'emprise des berges du canal de l'Ourcq.

6.3 Exceptions :

6.3.1 : Sont autorisées les extensions (également par surélévation) de constructions existantes avant la date d'approbation de la révision du POS du 29/03/2001, qui ne respectent pas la marge de recul définie à l'article UG 6.1, pour des travaux d'«extension mesurée », à condition que ceux-ci respectent une distance par rapport à la voie au moins égale à celle de la construction existante et n'aggravent pas la situation de celle-ci par rapport au domaine public et aux constructions avoisinantes (visibilité, accès, capacité d'élargissement, etc.).

6.3.2 : Pour les ouvrages techniques visés à l'article UG 1.2.4, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation en limites séparatives :

Dans une bande de 20 m de profondeur tracée perpendiculairement à la voie la plus large (dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies) à partir de la marge de recul définie à l'article UG 6, les constructions peuvent s'implanter de la façon suivante :

- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière sur voie n'excède pas 12 m, la construction en ordre continu est autorisée d'une limite séparative à l'autre,
 - lorsque la largeur de façade de l'unité foncière sur voie est supérieure à 12 m et n'excède pas 17 m, la construction en limites est autorisée sur une seule limite séparative latérale.
 - lorsque la largeur de façade de l'unité foncière sur voie est supérieure à 17 m, la construction devra être non solidaire des deux limites séparatives latérales.

La présente règle de discontinuité par rapport aux limites séparatives latérales ne s'applique pas pour les constructions annexes d'habitation dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m.

En dehors de cette bande des 20 m, les constructions annexes, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m hors tout, peuvent s'implanter en limites séparatives.

7.2 Le retrait par rapport aux limites séparatives en cas de murs aveugles :

Tout point des façades de toute construction doit s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance du retrait doit être supérieure ou égale à :

- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 3, avec un minimum de 2,50 m pour les constructions liées à l'habitation,

$$\rightarrow L = H : 3 \geq 2,50 \text{ m,}$$

- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 2, avec un minimum de 2,50 m pour les autres constructions.

$$\rightarrow L = H : 2 \geq 2,50 \text{ m.}$$

7.3 Le retrait par rapport aux limites séparatives en cas de murs non aveugles :

Tout point des façades de toute construction non aveugle doit s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance du retrait doit être supérieure ou égale à 8 m.

$$\rightarrow L = H \geq 8 \text{ m.}$$

7.4 Cas particuliers :

. *Parcelles situées à l'angle de plusieurs voies :*

Dans le cas d'une parcelle se situant à l'angle de plusieurs voies, la construction pourra s'implanter sur une ou deux limites séparatives. Ladite construction ne présentera que des murs aveugles en limites.

. *Parcelles dont la profondeur est inférieure à 24 m :*

La construction peut être accolée en limite séparative du fond de parcelle si elle n'aggrave pas la situation par rapport aux constructions avoisinantes.

7.5 Exceptions :

Sont autorisés les extensions (également par surélévation) de constructions existantes avant la date d'approbation de la révision du POS du 29/03/2001 qui ne respectent pas les distances de retrait définies aux articles UG 7.2 et 7.3, pour des travaux d'«extension mesurée», à condition que ceux ci respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle de la construction existante et ne portent pas atteinte aux constructions avoisinantes

Tous ces prospects sont établis à partir du niveau naturel du sol avant remaniement.

La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades, à l'exception de balcons de faible largeur sur les étages d'une construction visant à animer ponctuellement les façades.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques visés à l'article UG 1.2.4.

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

8.1 Les constructions non contiguës ne présentant que des murs aveugles doivent respecter entre tout point des façades des bâtiments, une distance supérieure ou égale à :

- 2,50 m minimum.

8.2 Les constructions non contiguës présentant des murs non aveugles doivent respecter une distance supérieure ou égale à :

- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m entre deux bâtiments d'habitation,

- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit divisée par 2 avec un minimum de 5 m **pour les équipements collectifs.**

- une distance de 4 m **entre la construction principale et une construction annexe** (garage , abri de jardin clos, atelier, réserve, etc.) autre que de l'habitation.

- une distance de 2,50 m **entre la construction principale et un abri non clos.**

8.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques visés à l'article UG 1.2.4. et pour les constructions existantes avant la date d'approbation de la révision du POS du 29/03/2001 qui ne respectent pas les distances prévues aux articles UG 8.1 et 8.2, à condition que la ou les parties de construction en «extension mesurée» respectent les distances de retrait de l'article UG 7 relatives aux murs aveugles (2,50 m) et/ou façades percées de baies (8 m).

Tous ces prospects seront établis à partir du niveau naturel du sol avant remaniement.

La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades à l'exception des balcons de faible largeur sur les étages d'une construction visant à animer ponctuellement les façades.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol représente la projection au sol du volume de la construction hors débords de toiture et balcons. Elle est déterminée à partir de la S.H.O.B. du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques visées à l'article UG 1.2.4. et pour les équipements collectifs visés à l'article UG 1.2.2.

Les ouvrages totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur de la construction est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant remaniement et le faîtage, ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée au point médian de chaque volume de construction.

10.2 Règle générale :

La hauteur maximale autorisée des constructions est de :

- **06 m**, mesurés au faîtage pour les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat (R+1 ou 2 niveaux),
- **09 m**, mesurés au faîtage pour les constructions d'habitation (R+2 ou 3 niveaux),
- **12 m**, mesurés au faîtage pour les constructions à usage d'équipements collectifs (R+3 ou 4 niveaux).

10.3 Modalités de calcul :

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, motif architectural particulier et antennes.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'infrastructures publiques de transmission et de réception hertziennes ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

10.4 Constructions existantes :

Sont autorisées les surélévations (dans le cas d'extensions) ou les travaux de modification de toiture sur des constructions existantes avant la date d'approbation de la révision du POS du 29/03/2001 qui excèdent les hauteurs maximales définies à l'article UG 10.2, à condition que ces travaux aient pour objet une amélioration technique et/ ou esthétique, sans toutefois dépasser la hauteur au faîtage existante avant travaux.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

11.1 Aspect extérieur des constructions :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales comme indiqué à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront respecter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages ou du site.

L'implantation d'un seul portail véhicule de 3 m de large ou d'une porte de boîte ou d'accès à parking par linéaire de 10 m de façade est autorisée sur chaque voie bordant l'unité foncière.

L'implantation, sur chaque voie bordant l'unité foncière de plus d'un portail véhicule de 3 m de large ou de plus d'une porte de boîte ou d'accès à parking par linéaire de 10 m de façade n'est pas autorisée.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les toitures traditionnelles en pente sont conseillées, toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles participent à l'architecture générale de la construction.

Les matériaux et les couleurs des enseignes seront systématiquement étudiés au moment de l'instruction du dossier de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Matériaux et couleurs devront être sélectionnés en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les matériaux et les couleurs des enseignes seront systématiquement étudiés au moment de l'instruction du dossier de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Elles devront s'harmoniser avec l'ensemble de la construction.

Les couleurs vives d'enduits sont interdites.

Les constructions en tôle galvanisée et les toitures en fibrociment sont interdites.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement jouxtant l'extérieur du bâtiment devront s'intégrer avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal afin de constituer un ensemble homogène.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings est strictement interdit.

Les enseignes ne pourront être situées au dessus de l'égout des toits.

Les antennes paraboliques ne devront pas être installées directement en façade des constructions mais en toiture de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'infrastructure de télécommunications devront être implantés et traités de façon harmonieuse afin de ne pas dénaturer la construction sur laquelle ils sont implantés.

11.2 Clôtures :

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du niveau du terrain naturel avant remaniement.

11.2.1 Clôtures sur voie :

Les clôtures sur voie ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 2,10 m et doivent être constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m surmonté d'une grille ou tout autre dispositif ajouré,
- soit par une grille (sur bordurette de trottoir).

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement au paysage urbain en privilégiant un traitement végétal. Elles doivent comporter des parties ajourées et être doublées de haies (arbres de basse tige).

L'implantation des clôtures se fera à l'alignement.

En ce qui concerne les équipements collectifs et pour des raisons de sécurité, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation, seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

Au cas où la sécurité l'exigerait, la hauteur des clôtures pour les équipements collectifs visés à l'article UG 1.2.2. et les ouvrages techniques visées à l'article UG 1.2.4 pourra être portée à 2,60 (en respectant cependant la description des clôtures définie ci-dessus).

11.2.2 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures installées en limites séparatives doivent respecter la hauteur de 2,10 m maximum.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur maçonné,
- soit par une grille, un grillage ou une clôture en bois.

Au cas où la sécurité l'exigerait, la hauteur des clôtures pour les équipements collectifs visés à l'article UG 1.2.2. et les ouvrages techniques visées à l'article UG 1.2.4 pourra être portée à 2,60 m.

11.2.3 Portails et portillons :

La hauteur des portails et portillons devra respecter une hauteur maximale de 3 m.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail véhicule de 3 m de large, par fraction de 10 m linéaire de façade, sur chaque voie bordant l'unité foncière, sauf exception motivée pour respecter les prescriptions de l'article UG 12 dans le cadre de l'instruction d'une autorisation administrative d'occupation des sols.

11.3 Dispositions spéciales pour les clôtures le long du Canal de l'Ourcq :

Les clôtures situées le long de l'emprise publique des berges du canal devront être constituées par un muret d'une hauteur de 0,50 m surmonté de grilles ou de tout autre dispositif ajouré et devront obligatoirement être doublées de haies vives.

La hauteur des clôtures le long du canal est fixée à 2,10 m.

11.4 Exceptions :

Des dispositions spéciales seront autorisées le long des voies à grande circulation classées au titre des infrastructures de transports terrestres.

Dans ce cas, le barreaudage surmontant le mur bahut (prévu à l'article UG 11.2) pourra être doublé d'un pare-vue métallique.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les normes de stationnement sont applicables pour les projets de construction neuve et pour les extensions de construction existantes. Chaque opération doit satisfaire à ses propres besoins sur sa parcelle. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de rampes d'accès au stationnement, les rampes desservant les sous-sols de bâtiments individuels ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %.

12.1 Dimensions des places de stationnement :

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 m, une longueur de 5 m, hors débattement de portail.

12.2 Les normes de stationnement :

12.2.1 Nombre de places selon l'affectation de la construction :

Affectation de la construction	Nombre imposé de places
Habitation individuelle	- Pour les constructions neuves : 2 places de stationnement par logement créé dont 1 place couverte ; - Pour les extensions de constructions existantes : Une fois l'extension réalisée, l'unité foncière devra comporter 2 places de stationnement sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation.
Habitat collectif	1 place par 60 m ² de S.H.O.N. avec 1 place minimum par logement créé. et 1 place de stationnement « visiteur » par 300 m ² de S.H.O.N. La moitié du nombre total des places devra être couverte.
Commerces, services et bureaux	1 place par 60 m ² de S.H.O.N. et 1 place de stationnement « visiteur » par 300 m ² .
Bâtiments recevant du public (pour les affectations autres que commerces, services et bureaux)	1 place pour 10 personnes déclarées dans la notice de sécurité figurant sur la demande de permis de construire.
Equipements scolaires et établissements de santé	Le nombre de places de stationnement sera en rapport avec la localisation, le fonctionnement et les besoins des constructions.
Etablissements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements ou équivalent-logements (1 logement pour 3 chambres)
Stationnement des deux roues	Il est exigé 2 m ² pour 100 m ² de S.H.O.N. pour toutes les affectations autres que l'habitation individuelle.

Cas de la division : Toute création de logement supplémentaire à l'intérieur d'un bâtiment existant devra respecter le nombre d'une place de stationnement par logement.

Le nombre imposé de places pour les logements sociaux aidés par l'Etat est défini à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

12.2.2 Autres normes de places :

Les places commandées doivent demeurer l'exception pour des logements de type T4 et plus.
Des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre dans les équipements et logements collectifs.

Les dispositions de l'article sont applicables aux occupations et utilisations du sol nouvelles soumises au régime des permis de construire.

12.3 Réalisation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain où est projetée la construction.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations du présent article sur le terrain de la construction projetée, le pétitionnaire peut, au prorata des places manquantes :

- réaliser les places de stationnement sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 m de la construction projetée,
- être tenu libéré de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans au moins) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.4 Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales inscrites après la virgule excèdent 0,50.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

Toutefois, en cas de changement de destination de locaux existants pour les transformer en habitation, la norme appliquée sera de 1 place pour 70 m² de S.H.O.N.

Ces modalités ne sont pas applicables aux logements sociaux aidés par l'Etat dont les normes sont définies dans l'article L 123.2.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces verts

Les règles de superficie d'espaces verts en pleine terre et d'obligation de planter sont applicables pour tout projet de construction neuve ou d'extension de construction existante ayant pour conséquence une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.

40 % au minimum de la surface totale de l'unité foncière évaluée après déduction de l'emprise dédiée

aux stationnements et à leur accès, doit être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Dans le cas de constructions correspondant à des établissements d'enseignement, seules les obligations de plantations d'arbres sont applicables.

13.2 Obligation de planter :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

A ce titre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 2 m) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure ou égale à 50 m².
- 1 arbre de haute tige (plus de 2 m) par 80 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 50 m².

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements. Ces aires de stationnement plantées qu'il s'agisse de plantations d'arbres ou d'aires de stationnement engazonnées (de type « Evergreen » par exemple) ne sont pas prises en compte dans le pourcentage prescrit à l'article UG 13.1.

13.3 Dispositions particulières :

Le dallage paysager, de type « Evergreen » n'est pas comptabilisé dans la surface plantée exigée.

Le nombre d'arbres demandé est arrondi au nombre entier supérieur quand les décimales inscrites après la virgule excèdent 0,50.

Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, association foncière urbaine), 10 % au moins des espaces verts demandés au titre de l'article UG 13.1 devront être affectés à un espace vert commun.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits, par mètre carré de sol.

Le C.O.S. s'applique à la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, sous les conditions et réserves prévues à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à : 0,60.

Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les équipements collectifs (établissements d'accueil personnes âgées = équipements collectifs selon nouveaux textes) mais les gabarits des constructions sont limités par les articles 7, 8, et 10 du règlement.

Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques visées à l'article UG 1.2.4.

Le C.O.S. n'est pas réglementé dans les cas d'opérations de réhabilitation visant à changer la destination des bâtiments existants, dont la S.H.O.N excède le seuil maximum du présent article et à condition que l'aménagement n'implique pas de création de S.H.O.N supplémentaire.

Les détachements de parcelles effectués à compter de l'approbation de la présente modification du POS seront soumis au contrôle de densité conformément à l'article 123-1-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat n° 2003.59 0 du 02 juillet 2003.

ARTICLE UG 15: DEPASSEMENT DU C.O.S.

Selon les dispositions des anciens articles L.332-1 et R.123-22 (5ème alinéa) du code de l'urbanisme, le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme ou dans le cas d'une reconstruction détruite après sinistre et ce, dans la limite de 10 %.