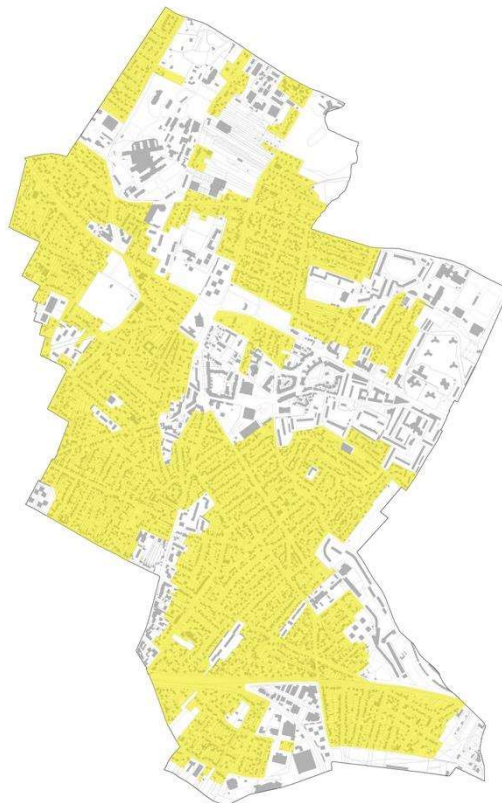


ZONE UG

La zone UG est une zone principalement dédiée à l'habitat individuel.



Elle comprend un sous-secteur UGa qui comporte des règles particulières aux articles 7 et 13, offrant des possibilités d'évolution du bâti plus souple.

En outre, des règles particulières aux articles 2, 6, 9, 12 et 13 sont édictées pour les terrains suivants :

- 47 boulevard de la République / 12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694) ;
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4) ;
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197) ;
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869).

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ; ces informations sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

D'autres risques ont également été identifiés et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage :

- risques de tassement du sol liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau. La réalisation de pompage dans le cadre de la mise en œuvre du projet devra être évitée ainsi que tout dénoisement. Des études hydrogéologiques poussées devront être conduites par le constructeur afin de garantir l'écoulement des rus et de la nappe ainsi que la protection des avoisinants ;
- risques de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'Enghien-Les-Bains. Une attention particulière devra être portée par le constructeur afin de ne pas mettre en contact les eaux de la nappe phréatique avec celles de la nappe de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE UG - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à la fonction exclusive d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (sauf caravane isolée stationnée sur le terrain de son utilisateur).
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées ou au fonctionnement d'un service public.
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets.
- Les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

De même, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre des berges du ru de Corbon dans ses tronçons aériens.

Sur les parties de constructions situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le plan de zonage n°2 en tant que « linéaire commercial à préserver et développer » en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : sont interdites toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce et l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UG-2 sont interdites au-delà d'une bande de 25m mesurée à partir de la limite d'emprise d'une voie ou emprise publiques ou privées desservant le terrain, et ce dans l'ensemble de la zone UG à l'exception des terrains suivants :

- 47 boulevard de la République/12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694) ;
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4) ;
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197) ;
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869).

ARTICLE UG - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertoriés aux plans de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans une bande de 25m mesurée à partir de la limite d'emprise d'une voie ou emprise publiques ou privées desservant le terrain, et ce dans l'ensemble de la zone UG :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains et qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. La surface de plancher de ces constructions n'excédera pas 100m², à l'exception des activités existantes dépassant déjà ce seuil le long des voies principales (rue du Général Leclerc, route de Montlignon, avenue Voltaire et route de Saint-Leu) pour lesquelles une extension est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

- Les changements de destination (à usage de bureau uniquement), dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).
- Les constructions et installations autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts divers à conditions qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées et qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Au-delà de la bande de 25 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise d'une voie ou emprise publiques ou privées de desserte du terrain :

- les constructions annexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² et d'une hauteur maximum de 2,60 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure à 40 m² et dont la hauteur totale de la couverture est inférieure à 1,60 m.
- La démolition/reconstruction des constructions principales autorisées existantes dans la limite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), sans changement de destination. Une majoration de 20% maximum de l'emprise au sol existante au-delà des 25m avant démolition pourra être consentie aux constructions principales.
- L'extension des constructions principales autorisées existantes sans changement de destination ; cette dernière ne devant pas conduire à une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol qui existait au-delà des 25m à la date d'approbation de l'élaboration du PLU (10/10/2006)
- Les changements de destination (à usage de bureau uniquement), dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

Ces règles liées à l'implantation par rapport à la bande de 25 mètres, ne s'appliquent pas aux terrains suivants :

- 47 boulevard de la République/12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694)

- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4)
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197)
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869)

Dans la zone non aedificandi (repérée au plan de zonage) :

- Seules sont autorisées les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif directement liées et nécessaires à la voirie et aux réseaux d'infrastructure ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).
- Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

Les constructions à usage industriel et les entrepôts s'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

En bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

ARTICLE UG - 3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par au moins une voie, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

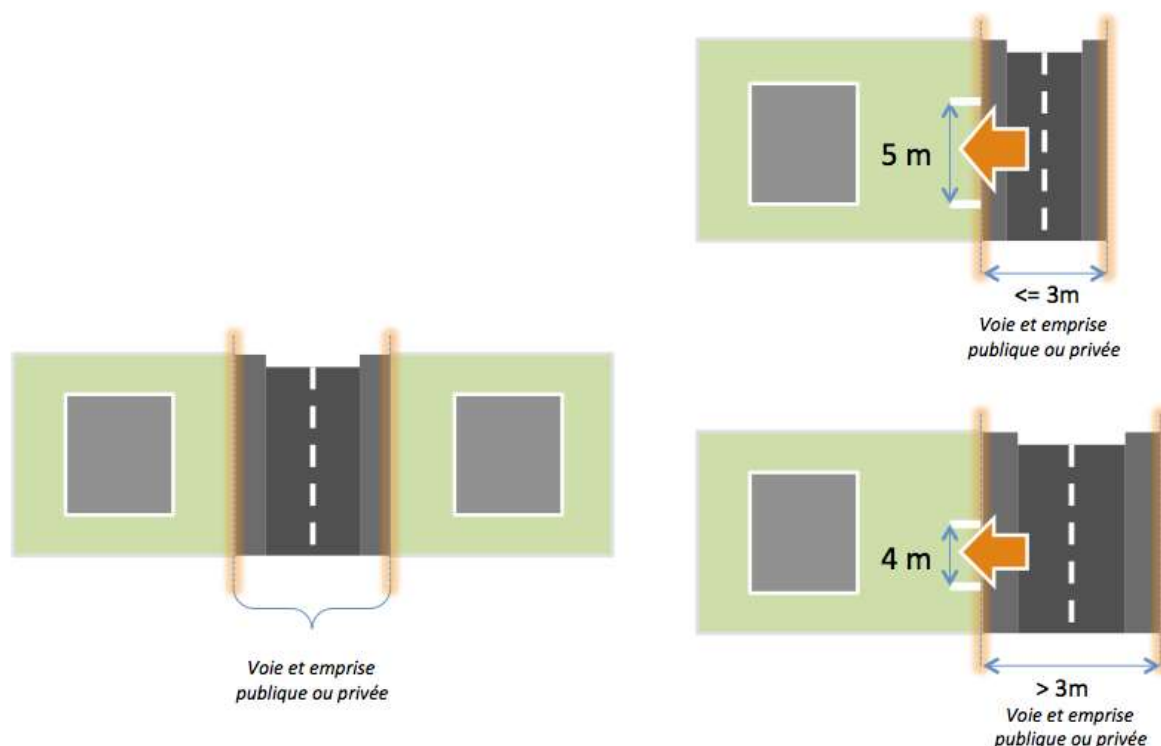
1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie ou emprise publiques ou privées existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017) ou créée conformément au paragraphe 2 (« Voirie »).

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte. La largeur de l'accès véhicule sera de **4 mètres** au maximum.

Dans le cas où la voie d'accès au terrain présente une largeur inférieure ou égale à **3 mètres**, la largeur de l'accès véhicule pourra être portée jusqu'à **5 mètres**.



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

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies créées devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres et devront déboucher sur une voie ou emprise publiques ou privées existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).

ARTICLE UG - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif.

b) *Eaux pluviales*

Toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres / seconde / hectare. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage).

L'infiltration des eaux pluviales est cependant interdite dans les zones repérées au plan comme comportant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés (selon la réglementation en vigueur).

Télévision

Dans les opérations de 400 m² de surface de plancher ou plus, les dispositifs de réception individuels (antennes, paraboles) sont interdits. Les dispositifs collectifs ne doivent pas être visibles des voies ou emprises publiques et privées.

4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction devra prévoir avec justesse les moyens nécessaires au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets (ordures ménagères, collecte sélective et encombrants). On s'appuiera pour cela sur les normes fixées dans l'annexe 3 du présent règlement.

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective et aux ordures ménagères résiduelles.

ARTICLE UG - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul minimal indiqué au plan.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** du rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche.

En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance d'**au moins 6 mètres** de tout point des limites des voies ou emprises publiques ou privées.

EXCEPTIONS

Ces règles liées à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ne s'appliquent pas aux terrains suivants :

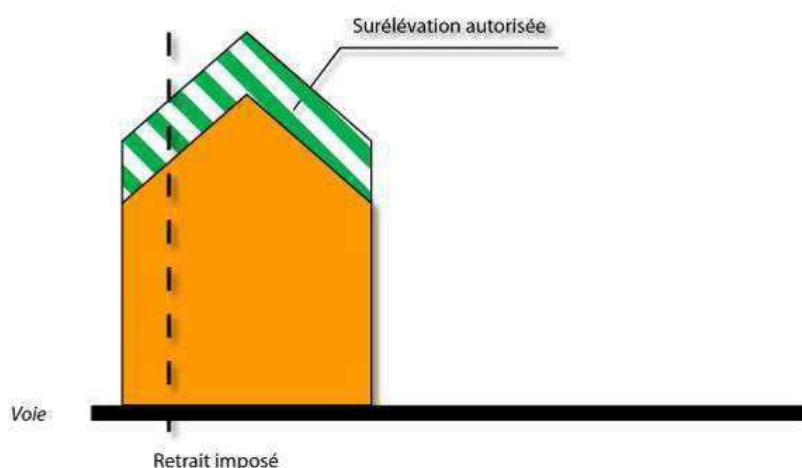
- 47 boulevard de la République/12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694)
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4)
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197)
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869)

Les constructions implantées sur ces terrains doivent observer un recul vis-à-vis de la limite opposée des voies ou emprises publiques ou privées au moins égal à la hauteur (H) de la construction, définie à l'article UG-10.

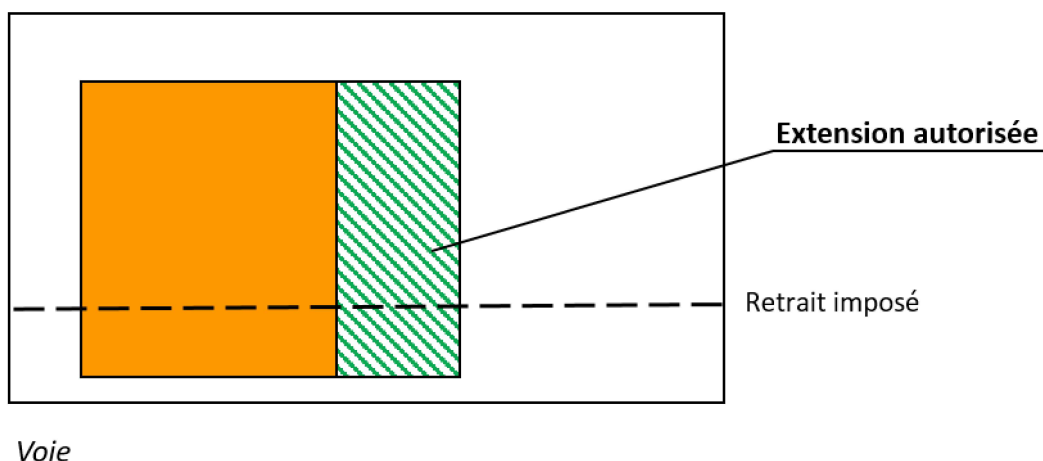
Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux travaux, extensions ou surélévations de constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué ;

Surélévation



Extension



- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...);
- aux perrons;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

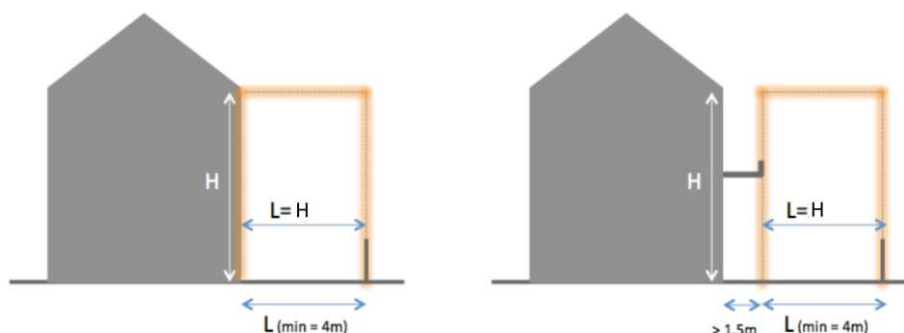
REGLE GENERALE

En **UG**, toute nouvelle construction peut s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait.

Dans le sous-secteur **UGa**, il est possible de s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait.

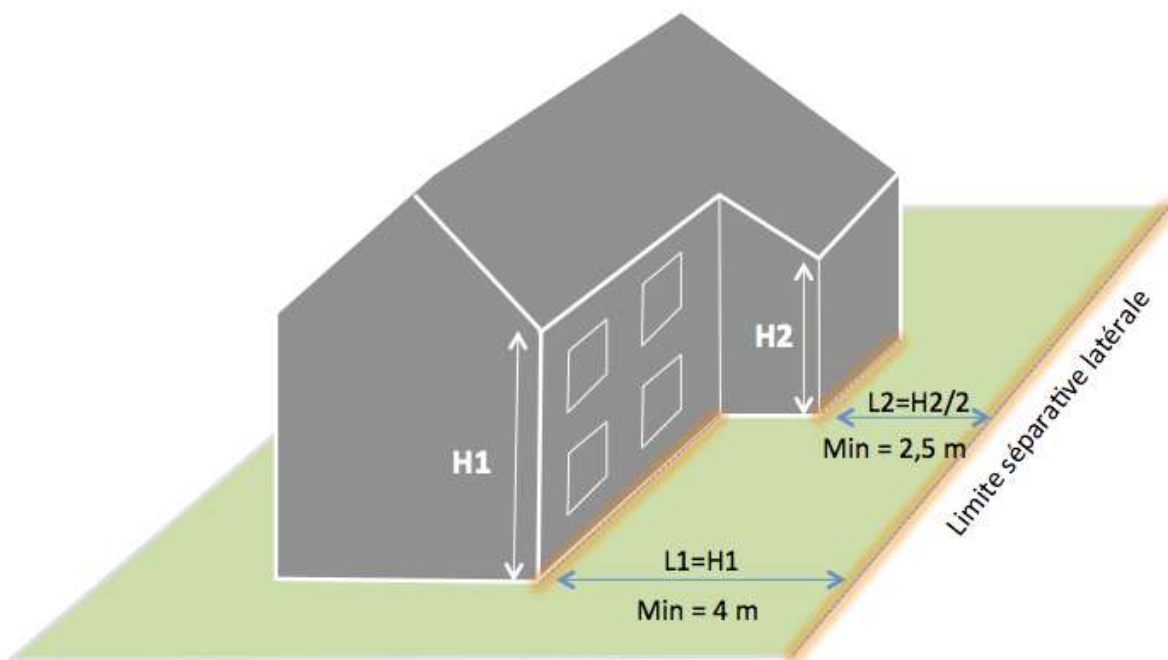
L'implantation en limite séparative sera privilégiée dans le cadre d'un adossement à un mur pignon voisin.

En cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade opposée à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la façade (H), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres** ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres).

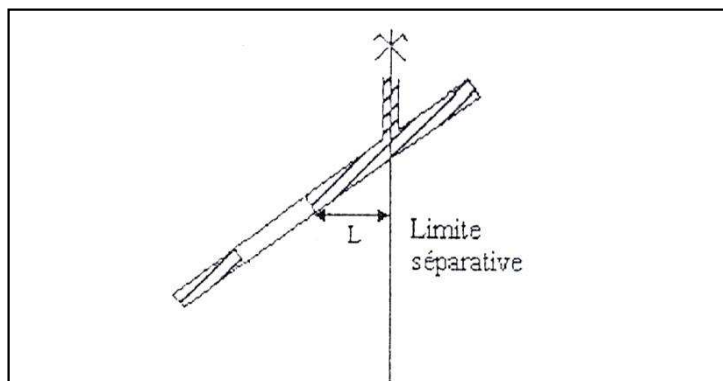


Dans le cadre de la réalisation de balcons, oriels et bow-windows présentant une saillie supérieure à 1,50 mètre par rapport au nu de la façade, la distance (L) par rapport à la limite séparative opposée sera calculée au droit de ces saillies (Cf. schéma).

Cette distance (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H) de la façade ($L=H/2$) avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou partie de façade et la toiture en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.



La distance (L) se mesure horizontalement à partir du nu extérieur du mur, au droit des baies lorsqu'elles existent, perpendiculairement à la limite séparative. Ne sont pas prises en compte les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 1,50 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, escaliers, etc...).



EXCEPTIONS

Toutefois, les travaux, les extensions et les surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (28/06/2017), peuvent être réalisés dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives à condition que les baies créées, s'il y en a, respectent la distance minimale par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à **2,50 mètres** minimum en retrait des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La construction d'un local annexe isolé d'une villa (meulière, éclectique et de prestige) repérée en tant qu'architecture d'intérêt majeur ou élevé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite.

Les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'**1,50 m** maximum.

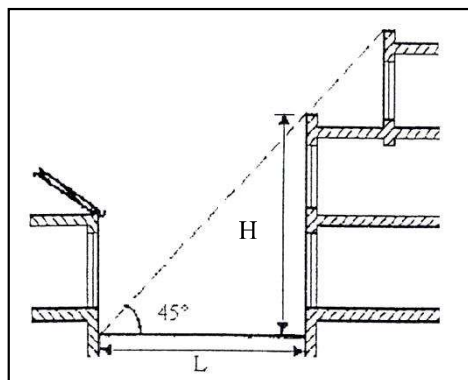
ARTICLE UG - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

RÈGLE GÉNÉRALE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre ces deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades et les toitures en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

Cette distance sera mesurée perpendiculairement au droit des baies.



EXCEPTIONS

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions **ne peut excéder 40%** de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas aux terrains suivants :

- 47 boulevard de la République / 12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694)
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4)
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197)
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869)

L'emprise au sol des constructions implantées sur ces terrains **ne peut excéder 50%** de la superficie totale du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...) ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

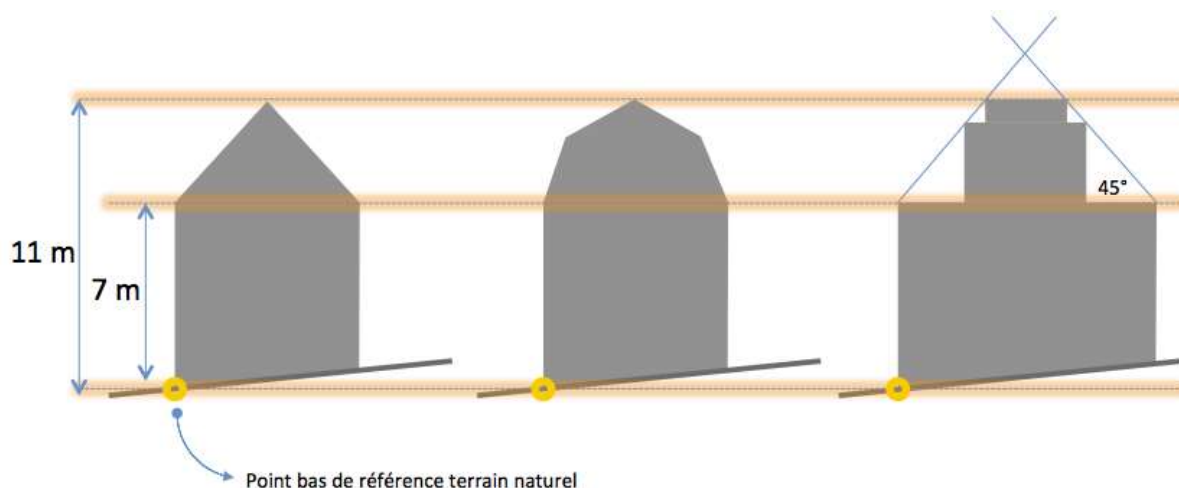
ARTICLE UG - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR H

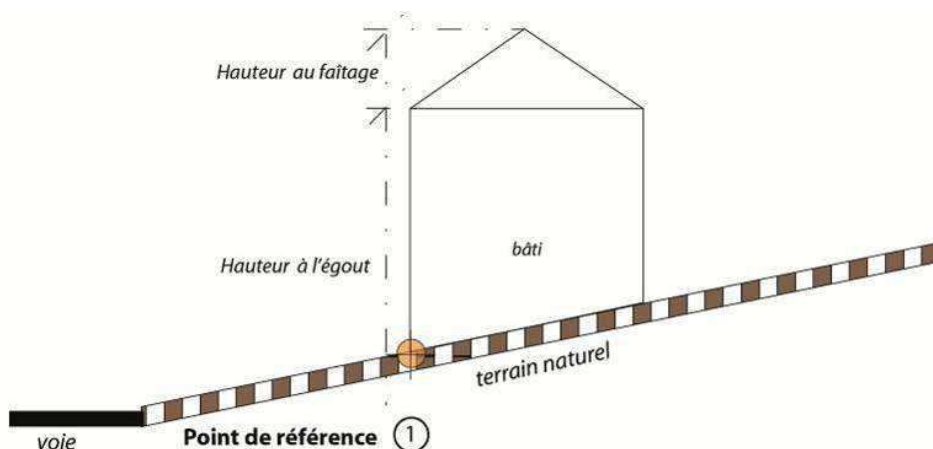
La hauteur (H) des constructions n'excèdera pas **7 mètres** mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel en pied de construction jusqu'à l'égout du toit, à l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions n'excèdera pas **11 mètres** mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique, à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Dans le cas de toiture terrasse, l'attique (c'est-à-dire le volume construit au-dessus de la hauteur H) devra s'inscrire dans un gabarit de 45°.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (H) et la hauteur maximum sont mesurées au droit de la construction située au point le plus bas du terrain naturel.



En outre, les ouvrages techniques (cheminées, antennes, mâts...) ne devront pas excéder une hauteur maximum de **13 mètres** mesurée à partir du terrain naturel.

Les constructions existantes situées sur des limites séparatives de fond de parcelle ne peuvent pas faire l'objet de surélévation.

EXCEPTIONS

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder 2,60 mètres.

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin peuvent s'harmoniser avec celui-ci dans sa hauteur (H) et dans sa hauteur maximum.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG - 11 : ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

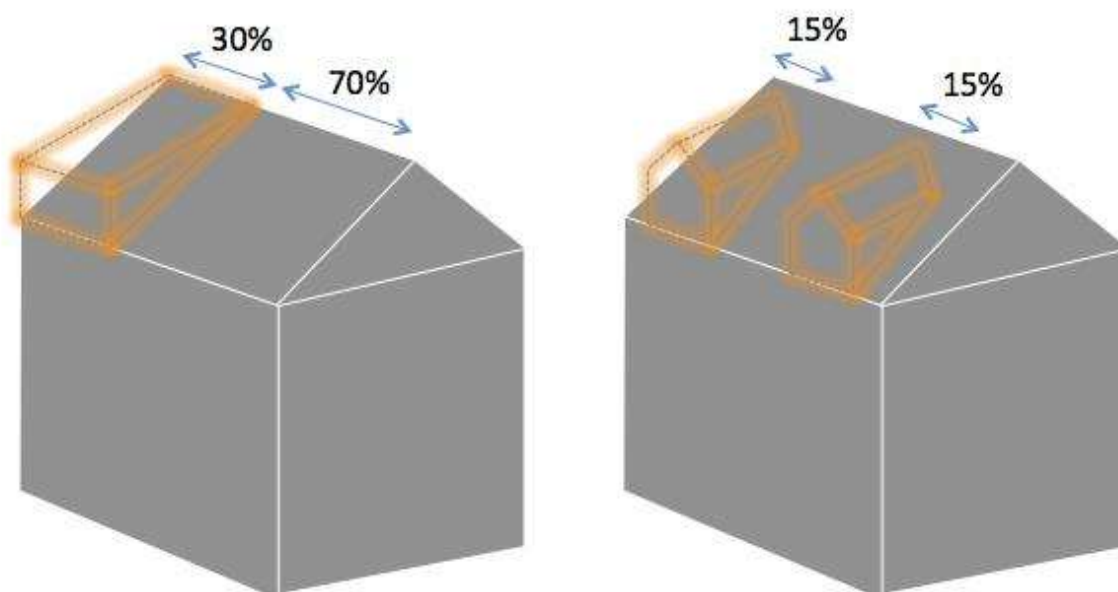
Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) adapté et permettant une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, de même que l'installation de pare-vues dans le cas de toitures accessibles et dans la limite de 1,90m de hauteur.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La largeur cumulée des lucarnes et des châssis n'excédera pas 30% du linéaire de façade. Ils seront intégrés au pan de toiture. Les châssis vitrés en toiture seront en nombre limité, intégrés à la trame des ouvertures en façade, entièrement encastrés, posés dans la moitié inférieure des toits, de dimension maximum : 0,80 m de largeur et 1,00 m de hauteur, plus hauts que larges et implantés côté jardin plutôt que côté rue. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.



Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La tuile, l'ardoise, le zinc ou le cuivre seront utilisés dans le respect du style architectural de la construction.

Les toitures recouvertes de tuiles devront utiliser des tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé ou ocré donnant un aspect vieilli, ou légèrement bruni.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte et les plaques en fibre ciment sont interdits. Les tuiles de couleur noire sont proscrites.

Les façades

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les constructions adossées à une construction existante sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celle-ci dans ses volumes et ses proportions.

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parements de façade ne devront pas présenter l'aspect du ciment gris. Les façades doivent être enduites et non peintes. Les enduits seront d'aspect talochés, lissés ou grattés, mais pas écrasés.

Pour le **bâti ancien**, on privilégiera la conservation des enduits anciens en bon état. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façade d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support.

Dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, seront imposés soit des persiennes en bois sans écharpe, soit des contrevents à barre, soit des volets métalliques persiennés en tableau. Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage ne devront pas être laissés dans leur aspect naturel mais seront peints ou lasurés mais non vernis.

Dans le cadre d'un ravalement ou de travaux de modification de façades, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique. Les menuiseries ou ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble de la construction devront être restituées dans le style architectural du projet et présenteront une finesse des sections.

Pour les **nouvelles constructions**, les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur les façades des constructions.

Les menuiseries bois des volets et des fenêtres seront peintes et devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles et/ou devront être intégrés dans le gros œuvre.

11-2 Les clôtures et les portails

Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicule par unité foncière. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, un accès pour véhicule pourra être autorisé sur chacune des deux voies.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Elles seront d'un modèle simple et sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** (à partir du terrain naturel) sur rue et en limites séparatives.

Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade de la construction.

La réfection à l'identique de clôtures existantes présentant un intérêt architectural et ne respectant pas les dispositions réglementaires précitées, est admise.

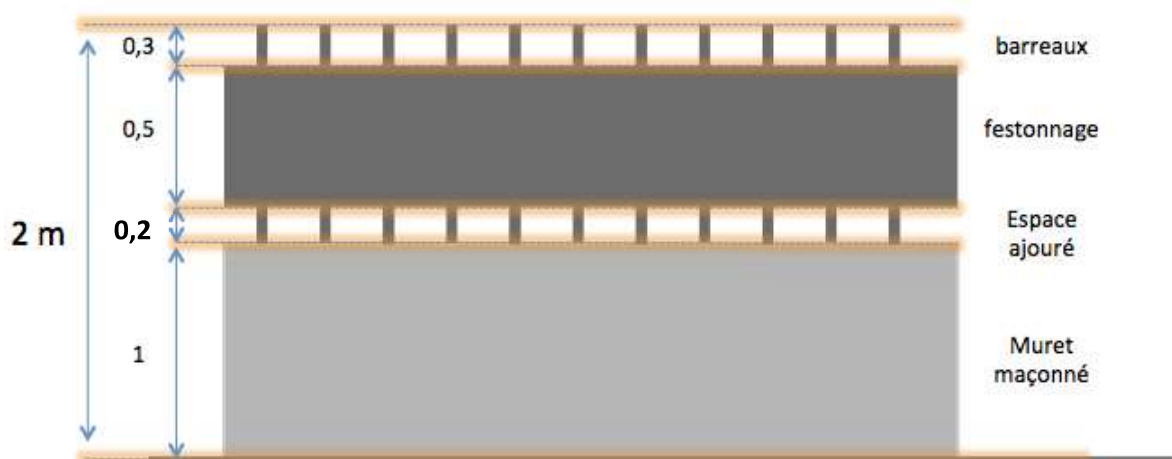
Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre et surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'un barreaudage vertical d'un modèle simple ou constitué de modules de lames verticales.

La clôture sur rue pourra être doublée d'une haie vive.

Les plaques de festonnage sont autorisées sous réserve :

- d'être composées de plaques métalliques d'une couleur identique au barreaudage de la clôture ;
- d'être limitées dans leur hauteur à 50 cm, comme indiqué sur le schéma ci-après ;
- de comporter un espace ajouré, d'une hauteur minimale de 20 cm, entre le muret de soubassement et la plaque de festonnage.

Tous autres matériaux d'occultation sont interdits.



Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage qui pourra être doublé d'une haie vive.

Sur chacune des limites séparatives, les clôtures comporteront au moins une ouverture au niveau du sol, d'une hauteur minimale de 10 cm et d'une largeur minimale de 20 cm pour le passage de la faune locale.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple et ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

Leur hauteur totale ne doit pas excéder **2 mètres**. La largeur du portail ne doit pas excéder **4 mètres** et la largeur du portillon ne doit pas excéder **1 mètre**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes. La largeur du portail

pourra être portée jusqu'à **5 mètres** si la largeur de la voie est inférieure ou égale à **3 mètres**.

Les portails et portillons seront de préférence :

- en métal (grilles métalliques) dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...
- en bois peint dans une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction.

Les portails et portillons seront composés d'une partie basse pleine et seront ajourés dans la partie supérieure. Les portails et portillons en métal présentant un barreaudage dans la partie haute pourront également recevoir des plaques de festonnage.

En fonction de leur modèle, les portails et portillons pourront être pleins sur l'ensemble de leur surface.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-3 Les devantures et façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble au pied duquel elles sont implantées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, de la construction et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisées.

11-4 Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture, en terrasse ou en façade, tels que les ventilations et climatisations (moteur, pompe à chaleur ...) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

11-5 Les dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan du patrimoine :

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt majeur**, fait l'objet d'une fiche détaillée en annexe du présent règlement.

Les règles spécifiques au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et inventorié en tant qu'**architecture d'intérêt élevé et majeur**, en complément des dispositions d'ordre général, sont les suivantes :

Les façades

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie,...) doit être conservé et restitué à l'identique.
- Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.
- Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.
- En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents ; les modénatures ayant été recouvertes au cours de rénovations antérieures doivent redevenir apparentes.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement. Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des baies existantes comprises dans le cadre d'une extension.
- En l'absence d'appareillage d'encadrement, les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition.
- Les ouvertures, doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits, car ils sont inadaptés à la forme des baies et aux proportions des façades.
- Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refaits à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur. Les techniques de nettoyage des façades sont choisies en fonction des types de matériaux et de la complexité des façades :

- Edifices les plus fragiles (modénature complexe,...) : nettoyage par ruissellement d'eau, hors période de gel, complété par un brossage doux.
- Edifices ne présentant pas d'élément architectural fragile : nettoyage par projection d'eau sous pression, avec mouillage préalable des salissures.
- Edifices composés d'une maçonnerie dure (granit, grès, béton,...) : nettoyage par hydrosablage (projection à faible pression d'un mélange d'eau et de sable fin).
- Les restaurations d'isolation des façades doivent se faire par l'intérieur.

Les toitures

- Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.
- La réfection de la couverture sera réalisée à l'identique de l'existant.
- Pour les maisons dont la toiture a été couverte d'un matériau inadapté au matériau originel, le matériau d'origine doit être utilisé en cas de nouvelle restauration de la couverture.
- L'implantation de châssis de toit sera privilégiée sur le versant non visible depuis l'espace public. Ils seront intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions devront être limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est proscrite sur les toitures visibles depuis la rue.

Les ferronneries et les menuiseries

- L'ensemble des ferronneries (marquises, balcons, portails, clôtures,...) de la construction et des clôtures sera peint d'une couleur identique et dans une teinte foncée (gris, noir, bleu marine, vert,...).
- L'emploi d'une peinture de couleur claire est autorisé sur les menuiseries (éléments de charpente apparents, clôtures,...).

Les extensions et annexes

- **Concernant les villas (meulières, éclectiques et de prestige)**
 - Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites.

- Les extensions verticales ne sont pas autorisées car elles seraient de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture traditionnelle** sont autorisées à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.
 - Les extensions des constructions existantes s'inscrivant dans le cadre **d'une architecture contemporaine** sont autorisées à condition que le volume de l'extension ne présente pas une disproportion avec le volume existant et les matériaux utilisés pourront être différents (zinc, verre, bois, briques...) de ceux de la construction objet de l'extension.
 - La symétrie, ou la dissymétrie originelle du bâti doit être conservée.
 - La construction d'un local annexe isolé, s'intercalant entre la construction principale et la rue, est interdite ; les locaux annexes doivent être implantés préférentiellement le long des limites séparatives, ou à défaut en retrait d'1,50 m maximum.
- **Concernant les immeubles de la fin du XIXe et début du XXe siècle**
- Les extensions se superposant à la façade côté rue, les extensions latérales, de même que les extensions verticales, sont interdites.
 - Sauf préconisation particulière, toute extension sur la façade arrière, non visible depuis la rue, est autorisée, à condition de respecter les proportions de l'édifice (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture, tuiles de Marseille,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents.

Les clôtures (y compris celles identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au plan de zonage n°2), les haies et le jardin de façade :

- Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.
- Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).

- Les clôtures existantes inadaptées au style architectural de la construction devront lors de leur réfection, utiliser des matériaux identiques à ceux présents sur la façade de la construction.
- Il est recommandé de doubler les clôtures par une haie vive, composée d'une mixité d'espèces végétales, de préférence locales. Les haies mono-spécifiques de thuyas, lauriers, bambous ou chamaecyparis sont proscrites. Il est recommandé plus largement de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti.

Les arbres de haut jet présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent au paysage boisé de la commune et à la valorisation de la propriété. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci sera justifié par un diagnostic établi par un professionnel compétent.

ARTICLE UG - 12 : STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

A partir de 5 places, les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

1°) Stationnement des véhicules motorisés :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies ou emprises publiques ou privées le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales ou maximales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal ou maximal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due. Une seule place commandée par logement pourra être autorisée.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **d'habitation**. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation n'emportant pas la création d'un nouveau logement, aucune place de stationnement n'est exigée. En revanche, dans le cas d'une extension impliquant la création d'un logement supplémentaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'**une seule place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé qu'**une seule place par logement**.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il n'est exigé que **0,5 place** par logement dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **50 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, il est exigé **au maximum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

- Il est exigé **au maximum 1 aire de livraison** de 100 m² pour **6 000 m²** de surface de plancher à usage **de bureau**.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **60 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**, ou, pour toute **construction supérieure à 2 000 m²** de surface de plancher : **1 place** par tranche entamée de **40 m²** de surface de plancher à usage **de commerce**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

- Il est exigé au minimum **1 aire de livraison** pour **1 000 m² de surface de vente** ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et

d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions à destination de restauration :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **10 m²** de surface **de salle de restauration**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- Il est exigé **au minimum 1 place** par tranche de **90 m²** de surface de plancher à usage **d'artisanat**.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

Néanmoins, pour les constructions et extensions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher situées en bordure des voies au droit desquelles des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont délimités sur le plan de zonage n°2 en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, aucune place de stationnement ni aire de livraison n'est exigée.

Pour les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1, ces normes minimales de stationnement sont divisées par 2.

2°) Stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics ou d'intérêt collectif :

1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

- 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
- 1 place pour 3 à 5 élèves aux collèges et lycées ;
- 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

3°) En outre :

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,5 mètres
- longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les rampes d'accès au sous-sol doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à celle de l'axe de la voie de desserte. Elles ne doivent pas excéder **18 %** de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de **4 m** à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à **5 %** de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie.

Uniquement pour les terrains suivants :

- 47 boulevard de la République / 12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694) ;
 - 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4) ;
 - 74 rue des Robinettes (section AO n°197) ;
 - 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869).
- les places de stationnement imposées pour un ensemble de constructions pourront être groupées en un seul emplacement de l'unité foncière concernée.
- **50 %** des places réalisées, au moins, doivent être aménagées en sous-sol **pour les constructions supérieures à 1 000 m² de surface de plancher.**

ARTICLE UG - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En **UG**, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins **60%** de la surface totale du terrain.

Dans le sous-secteur **UGa** les espaces de pleine terre doivent représenter au moins **50%** de la surface totale du terrain.

Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m² de surface de pleine terre.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les aires de stationnement, les voies d'accès, les espaces de manœuvre des véhicules motorisés, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les aires de stationnement aménagées en evergreen ne pourront constituer des emprises de pleine terre.

Toutes les mesures visant à la conservation des arbres existants sur un terrain participant à la valorisation du paysage naturel, à la qualité du cadre de vie du quartier et à la préservation du patrimoine arboré devront être adoptées, quand bien même ces sujets ne seraient pas inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

EXCEPTIONS

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains suivants :

- 47 boulevard de la République/12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694)
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4)
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197)

- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869)

Pour ces terrains, **30% minimum de la superficie totale du terrain d'assiette seront constitués d'espaces verts**. Ces espaces verts seront de préférence en pleine terre.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AUX PLANS DE ZONAGE

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertorié au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de l'état de ces éléments est admise dans la mesure où elle maintient leur unité et leur caractère.

Pour les arbres identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

La disparition ou l'altération des arbres ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection de l'élément concerné.

ARTICLE UG - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE UG - 15 – RECOMMANDATIONS S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 30 cm de terre et végétalisée sur au moins 50% de leur surface.

L'implantation des capteurs d'énergie est autorisée en toiture terrasse sous réserve d'observer un retrait par rapport à la façade, correspondant à 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées (**evergreen**), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

ARTICLE UG - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.