



## ZONE UG

*Cette zone couvre les espaces enclavés dans la zone d'activité de la Vaudoire et ceux situés à l'est de la commune entre le boulevard Emile Zola (RD 308) et le boulevard Jean Jaurès (RD 311).*

*Ces quartiers se caractérisent par leur vocation à favoriser l'accueil d'activités économiques dans un tissu pavillonnaire existant, soit en raison de leur localisation à proximité de grands sites d'activités économiques, soit en raison de la présence dans le tissu pavillonnaire existant de nombreuses activités économiques.*

*L'objectif de la règle d'urbanisme est de maintenir une mixité des destinations des constructions, en préservant les sites d'implantation des activités dans ces quartiers :*

- *strictement dans la zone UG (quartier de la Vaudoire) en n'admettant que la destination d'activité pour les constructions nouvelles ;*
- *de façon plus souple dans le secteur UGb (quartier des Pierrats, entre la RD 308 et la RD 311) en imposant le maintien de la destination d'activité des constructions et des sites ayant ou ayant eu une telle destination.*

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

#### **Article UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1.1 - Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

##### **1.2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce, de bureaux, de service, de restauration et d'hôtellerie.
2. Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.
3. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
4. La reconstruction à l'identique d'une construction ou ouvrage détruit après sinistre, nonobstant les dispositions des articles UG 5 à UG 15.



---

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'activité de production et d'artisanat, dès lors que l'activité n'est pas soumise au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi du 19 juillet 1976 modifiée.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions à usage d'activités existantes, qu'elles soient ou non soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée, dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'engendrer une aggravation des risques de nuisances de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.
3. Les constructions à usage d'entrepôt dès lors que cet usage est directement lié à une activité située à proximité immédiate.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitat et leurs annexes dès lors qu'ils respectent trois conditions :
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités ;
  - qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction principale affectée à l'activité ;
  - qu'ils aient une SHON au plus égale à 25 m<sup>2</sup> par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de SHON d'activité.
5. A l'exception du **secteur UGb**, pour les constructions ayant un usage d'habitation au 3 juillet 1998 (date d'arrêt du POS), seuls sont admis les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation et l'édification de constructions annexes liées à cet usage.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

**1.4 - En outre, sont admises dans le secteur UGb, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes directement liées à cet usage tels que garages, abris de jardin sous réserve des dispositions de l'article 2.

---

**Article UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, le stockage et le dépôt de matériaux à l'air libre ainsi que les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UG 1.

En outre, dans le secteur UGb, sont interdits les constructions ou travaux destinés à l'habitat autres que ceux visés au chapitre 1.3 ci-dessus, sur les unités foncières sur lesquelles sont implantées des constructions majoritairement destinées à une activité de production, artisanale, commerciale, de bureaux ou de services, ou ayant eu une telle destination depuis le 2 juillet 1979 (date d'approbation du POS). Cette disposition est également applicable sur tout terrain issu de la division d'une unité foncière ayant les caractéristiques visées ci-dessus.

Sont également interdits tous travaux d'aménagement d'une construction existante destinée majoritairement à une activité ou ayant eu une telle destination depuis le 2 juillet 1979, dès lors qu'ils ont pour effet d'engendrer un changement de destination vers l'habitat.



## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UG 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Rappel\*

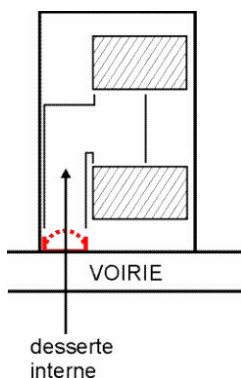
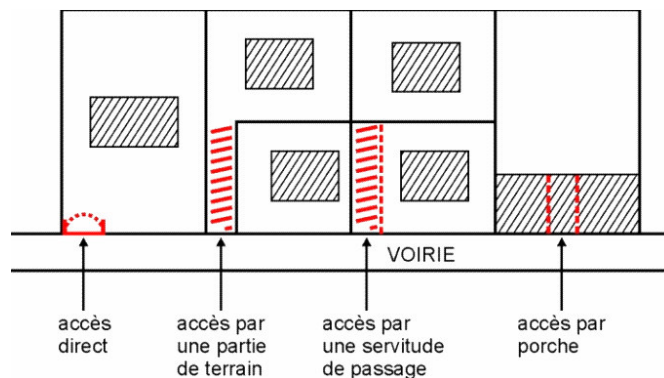
Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

#### 3.2 - Accès\*

##### ◆ Définition

##### - Accès :

L'accès correspond à la limite (portail) ou à l'espace (porche, partie de terrain, servitude de passage) par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur l'unité foncière sur laquelle l'opération est projetée et donnant sur la voirie de desserte, de statut privé ou public, en bon état de viabilité.



Ne constitue pas un accès la voie de desserte intérieure d'une unité foncière sur laquelle sont implantées plusieurs constructions, principales ou annexes.

\* Modification du 3 juillet 2006



#### **- Extension d'une construction :**

La partie de la construction en extension est contiguë à la construction existante et communique avec elle ou présente un lien fonctionnel avec elle, dans le cas d'un garage par exemple. La SHON ou la SHOB créée en extension est limitée au regard de celle de la construction originelle conservée après travaux. Son implantation et sa volumétrie assurent une continuité architecturale avec la construction existante.

#### **- Construction annexe :**

Une construction annexe constitue un accessoire de la construction principale. Sa destination ne peut être similaire à celle de la construction principale et doit être complémentaire. De faible dimension par rapport à la construction principale, elle en est séparée physiquement ou ne communique pas directement avec elle.

#### **◆ Règle**

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature et à celle du trafic qu'elle engendre et avoir une largeur minimale de 3 mètres. La configuration et la position de l'accès doivent permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs et des usagers de la voie.

La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation réalisés sur des constructions à destination d'habitation existante au 3 juillet 1998 (date d'arrêt du POS), édifiées sur des terrains existants également à cette même date.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### **3.3 - Voirie**

#### **◆ Définition**

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé.

#### **◆ Règle**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent, notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.



La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 4,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus ou celles ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

En cas de voirie en impasse, desservant plus de deux constructions, elle doit permettre le demi-tour des véhicules.

## **Article UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

Il est rappelé qu'une participation peut éventuellement être demandée pour la réalisation des équipements d'extension ou de renforcement du réseau de distribution d'eau, rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération dans le cadre de l'application de l'article L.332-6-1 2° d) du code de l'urbanisme et du règlement des eaux applicables sur le territoire communal.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les conditions et les modalités de raccordement aux réseaux publics doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

#### *◆ Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'insuffisance de ce réseau, un assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit conçu de façon à pouvoir être mis hors de circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

#### *◆ Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives (Cf. Annexes sanitaires).



#### **4.4 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

### **Article UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS\***

---

#### **5.1 - Définitions**

**- Terrain :**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**- Extension d'une construction :**

La partie de la construction en extension est contigüe à la construction existante et communique avec elle ou présente un lien fonctionnel avec elle, dans le cas d'un garage par exemple. La SHON ou la SHOB créée en extension est limitée au regard de celle de la construction originelle conservée après travaux. Son implantation et sa volumétrie assurent une continuité architecturale avec la construction existante.

**- Construction annexe :**

Une construction annexe constitue un accessoire de la construction principale. Sa destination ne peut être similaire à celle de la construction principale et doit être complémentaire. De faible dimension par rapport à la construction principale, elle en est séparée physiquement ou ne communique pas directement avec elle.

#### **5.2 - Règle**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir les caractéristiques suivantes :

- une superficie minimale de 300 m<sup>2</sup> ;
- des dimensions suffisantes pour pouvoir y inscrire un cercle de 7 mètres de diamètre.

---

\* Modification du 3 juillet 2006



Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux unités foncières uniquement affectées aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ;
- aux constructions annexes ainsi qu'aux travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation réalisés sur des constructions d'une superficie minimale de 40 m<sup>2</sup> existante avant le 3 juillet 1998 (date d'arrêt du POS) édifiées sur des unités foncières existantes à la même date et ne répondant pas aux caractéristiques définies ci-dessus.

---

## **Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

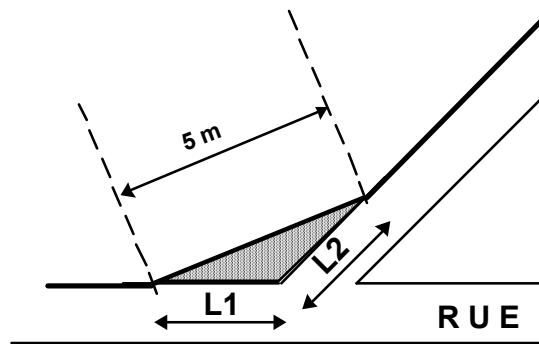
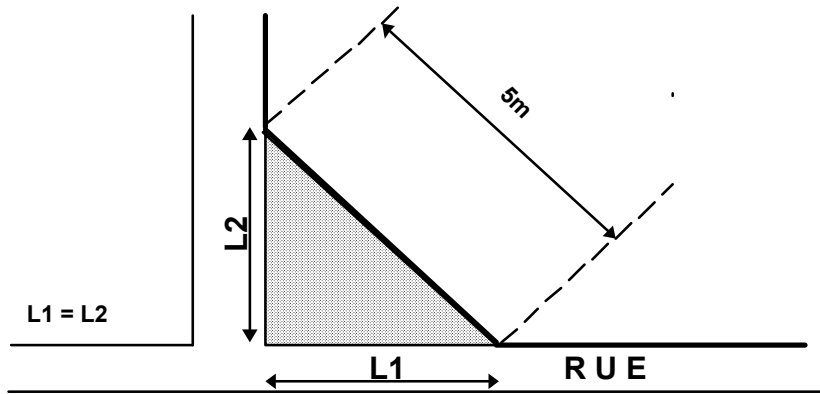
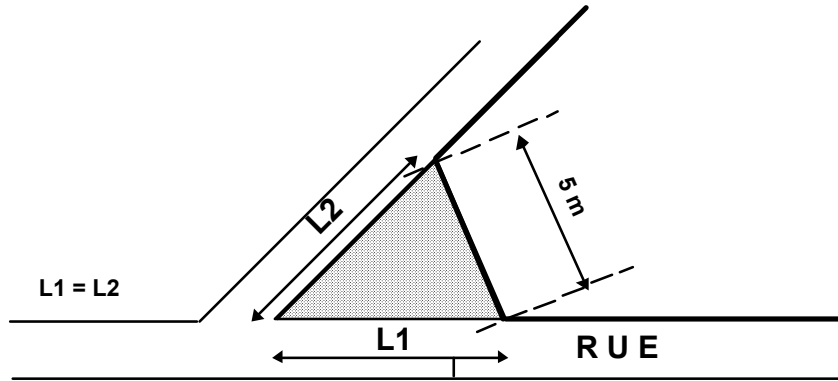
---

### **6.1 - Champ d'application**

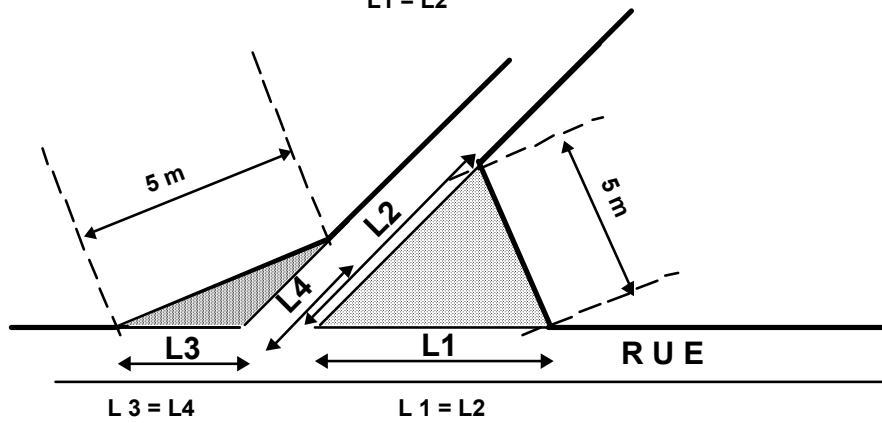
Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux chemins piétons, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à un ou deux logements ou locaux d'activités.



SCHEMA N° 2



$L1 = L2$





## **6.2 - Règle**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise de la voie, de la limite d'emprise de l'emplacement réservé prévu pour son élargissement ou à l'alignement figurant aux documents graphiques.

Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, oriels, auvents et perrons, est de 5 mètres minimum de l'emprise de la voie définie ci-dessus.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies publiques ou privées, les constructions doivent respecter un retrait formé par un pan coupé symétrique de 5 mètres minimum.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise de la voie ou selon un retrait inférieur à 5 mètres dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente de celle prévue ci-dessus. L'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant.
- pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L.123-1-7°.
- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tel que transformateur.

## **Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 - Champ d'application**

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- dans la bande des 25 mètres, telle qu'elle est définie ci-après ;
- au-delà de la bande des 25 mètres ;
- en limite arrière de l'unité foncière.

La bande des 25 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de la limite d'emprise des voies telles qu'elles sont définies à l'article UG 6.



## **7.2 - Règle**

La largeur des unités foncières est mesurée à l'aplomb de l'implantation de la façade principale de la construction.

### *◆ Implantation des constructions dans la bande des 25 mètres*

Les constructions peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales dès lors que l'unité foncière a une largeur inférieure ou égale à 16 mètres.
- sur une seule des limites séparatives latérales dès lors que l'unité foncière a une largeur supérieure à 16 mètres.

### *◆ Implantation des constructions au-delà de la bande des 25 mètres*

Les constructions ne peuvent être implantées que sur une seule des limites séparatives latérales dès lors que l'unité foncière a une largeur inférieure ou égale à 16 mètres.

Les constructions doivent être en retrait des limites séparatives latérales dès lors que l'unité foncière a une largeur supérieure à 16 mètres.

### *◆ Implantation des constructions en limite arrière de l'unité foncière*

La limite arrière de l'unité foncière est celle qui est opposée à la voie publique ou privée de desserte principale de la construction. Elle peut être constituée de plusieurs segments. Dans le cas où l'unité foncière est longée par plusieurs voies, ces dispositions ne s'appliquent pas. Ce sont celles définies à l'article UG 6 et celles relatives aux limites séparatives latérales qui s'appliquent.

Les constructions peuvent être implantées sur la limite arrière sous réserve qu'elles ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur sur la partie contiguë à la limite séparative. Cette limite de hauteur doit être respectée sur toute la distance (D) de retrait définie au paragraphe 7.3.

## **7.3 - Calcul des retraits**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, non compris les sous-sols, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil, cuisine, ou travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

En cas de retrait, la distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, oriels, auvents et perrons, doit être au moins égale :

- à la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée comporte uniquement des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires (soit  $D = \frac{1}{2} H = 3$  mètres).

La hauteur (H) est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.



---

#### **7.4 - Règles particulières**

Au-delà de la bande des 25 mètres et sur les unités foncières d'une largeur supérieure à 16 mètres, la construction peut être implantée en limite séparative lorsqu'elle s'appuie sur un bâtiment contigu existant. Dans ce cas, la partie de la construction implantée en limite séparative doit correspondre au maximum à la volumétrie du bâtiment contigu (hauteur et largeur).

Des implantations différentes de celles prévues au présent article peuvent être admises dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres ou d'ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7°.

En outre, pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article, sont autorisés les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation dès lors qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle.

---

#### **Article UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que :

- puisse être affecté à chaque construction (existante et projetée) un terrain ayant les caractéristiques prévues à l'article UG 5 ;
- la distance séparant deux constructions, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point des bâtiments, exception faites des saillies traditionnelles, soit au moins égale à :
  - 8 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies assurant l'éclairage des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UG 7 ;
  - 4 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
  - 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UG 7 ou aucune baie.

Toutefois, s'agissant des constructions annexes et des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables.

---

#### **Article UG 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Aucune disposition n'est prévue, à l'exception des bâtiments annexes liés à un usage d'habitation de la construction principale non contiguës à la construction principale qui ne doivent pas occuper plus de 15% de la superficie de l'unité foncière.



---

## **Article UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 - Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement de tout point du faîtage ou du sommet de l'acrotère jusqu'au sol naturel existant avant travaux.

Les cheminées, antennes, ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des bâtiments sont exclus de cette limitation.

### **10.2 - Règle**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres et 3,50 mètres pour les constructions annexes.

---

## **Article UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi, que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **11.1 - Toitures**

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement. Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.. Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture.

### **11.2 - Façades**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel. Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprise publique doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.



### **11.3 - Clôtures**

Les clôtures le long des voies doivent être édifiées :

- à l'alignement de la voie ou en limite de l'emplacement réservé prévu pour son élargissement ;
- en limite de l'emprise d'une voie privée.

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue concernée et de la construction principale.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de deux mètres, à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir. Cette hauteur peut être supérieure si elle est justifiée pour des raisons de sécurité.

Les boîtes à lettres ainsi que les coffrets des concessionnaires doivent être intégrés à la clôture.

### **11.4 - Constructions annexes**

Les constructions annexes doivent respecter les dispositions du présent article et être conçues en harmonie avec la construction principale. Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

En outre, les ouvrages de stationnement tels que les box de garage, ne doivent pas disposer d'un linéaire de plus de 25 mètres.

## **Article UG 12 - STATIONNEMENT**

---

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 - Dimensions des places**

- longueur minimale : 5 mètres ;
- largeur minimale : 2,30 mètres.

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon l'affectation des constructions :

1. Pour les constructions à usage d'habitation : deux places minimum de stationnement par logement. Toutefois, pour les constructions d'une SHON supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé 1,5 place par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de SHON.
2. Pour les constructions à usage autre que l'habitat (commerces, restaurants, services, bureaux, artisanat, etc.) : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum un emplacement.
3. Pour les équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.



En outre, pour les extensions d'une construction existante à usage d'habitat ou d'activité et ne satisfaisant pas à la règle ci-dessus, il est requis une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON. Sont comptabilisées, pour le calcul des tranches, la superficie de la construction existante et celle de l'extension.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux ...), le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

### **12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, soit dans les conditions fixées par l'article L.421- 3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **12.4 - Rampes**

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé prévu pour son élargissement.

En outre, pour les parkings souterrains desservant au minimum trois logements, les rampes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 sur toute leur longueur.

### **12.5 - Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins quatre logements, une place par logement ;
- pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation ayant une SHON au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'habitation les locaux doivent être clos et couverts, pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.



---

## **Article UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1 - Espaces libres**

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espace libre. Ne sont pas considérés comme "espace libre", les aires de stationnement extérieures et les aménagements de voirie (accès).

Lorsqu'un accès privé desservant une construction dispose d'une longueur de plus de 10 mètres, calculée sur son axe, la superficie minimale de l'unité foncière affectée aux espaces libres est de 30%.

### **13.2 - Plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations, avec au moins un arbre de haute futaie de 8 cm de diamètre minimum, pour quatre places de stationnement.

### **13.3 - Eléments de paysage à préserver**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les arbres isolés repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7°, doivent être préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,40 pour les constructions à usage d'habitat.
- 0,60 pour toute destination autre que l'habitat.

Ces COS sont cumulables à hauteur d'un COS plafond de 0,60. Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

---

### **Article UG 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non autorisé.