

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone pavillonnaire à faible densité dans un cadre végétal à préserver. Cette zone comprend un secteur particulier UCz correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Alleville Nord en cours d'urbanisation. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation principale d'habitat.

RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- 4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- 5 - les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit lié aux infrastructures de transport terrestre doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 1.1 - Les installations classées soumises à autorisation, sauf les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition que :
 - a) l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
 - b) des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - c) les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
 - d) l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- 1.2 - La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 - Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.4 - Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.5 – Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager d'espaces collectifs ou de gestion des eaux pluviales.

1.6 – Les démolitions sans autorisations.

1.7 – Les constructions à destination d'industries.

1.8 – En secteur UCz, les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts, de commerces.

ARTICLE UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1– L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2.2 – Dans le secteur UCz, l'implantation de constructions à destination d'habitat est autorisée, sous réserve que leur efficacité énergétique soit supérieure ou égale à la norme BBC bâtiment basse consommation.

Seules sont autorisées dans le « recul planté » tel que défini dans le document graphique « plan de référence-constructibilité », les structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélo, etc.). Elles devront également être parfaitement intégrées au projet.

En dehors de la « bande de constructibilité principale » telle que définie dans le document graphique « plan de référence-constructibilité », (correspondant à la dénomination « espaces libres »), seules sont autorisées les annexes telles que les abris de jardin, garages, etc.

ARTICLE UC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4 - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5 - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.6 - Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

ARTICLE UC 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

Les réseaux eaux usées (E.U.) et eaux pluviales (E.P.) seront réalisés en type séparatif à l'intérieur de la propriété.

- Evacuation des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, compte tenu des contraintes du site et des caractéristiques du réseau, des dispositifs spécifiques limitant les rejets quantitativement et qualitativement pourront être imposés.

L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbure, sable...) doit être subordonnée à un prétraitement.

Dans le secteur UCz, le principe de « zéro rejet » est recherché au niveau des parcelles. Si les perméabilités des terrains ne le permettent pas et/ou s'il est démontré techniquement une impossibilité de faire, les constructions ou installations nouvelles pourront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (canalisation et/ou noues) en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Autres réseaux

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées.

6.1- Règles générales de la zone UC, à l'exception du secteur UCz

a) Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- soit en retrait de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes.

b) Les constructions situées en « 2^{ème} bande » et dont par conséquent la façade ne donne pas sur la voie, ne sont pas tenues d'être édifiées à l'alignement.

c) La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

6.2- Définitions applicables au secteur UCz

La ligne de référence est constituée :

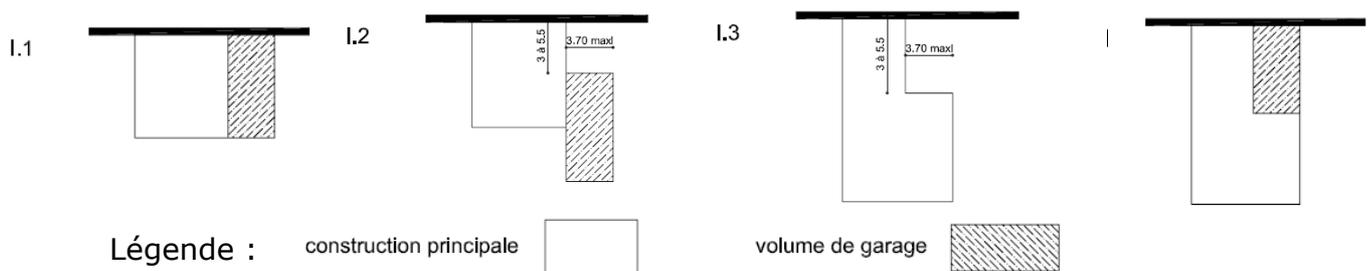
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée (limite parcellaire, ...),
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, ...),
- soit par une marge de recul, telle que définie dans le document graphique « plan de référence-constructibilité ».

6.3- Règles applicables au secteur UCz

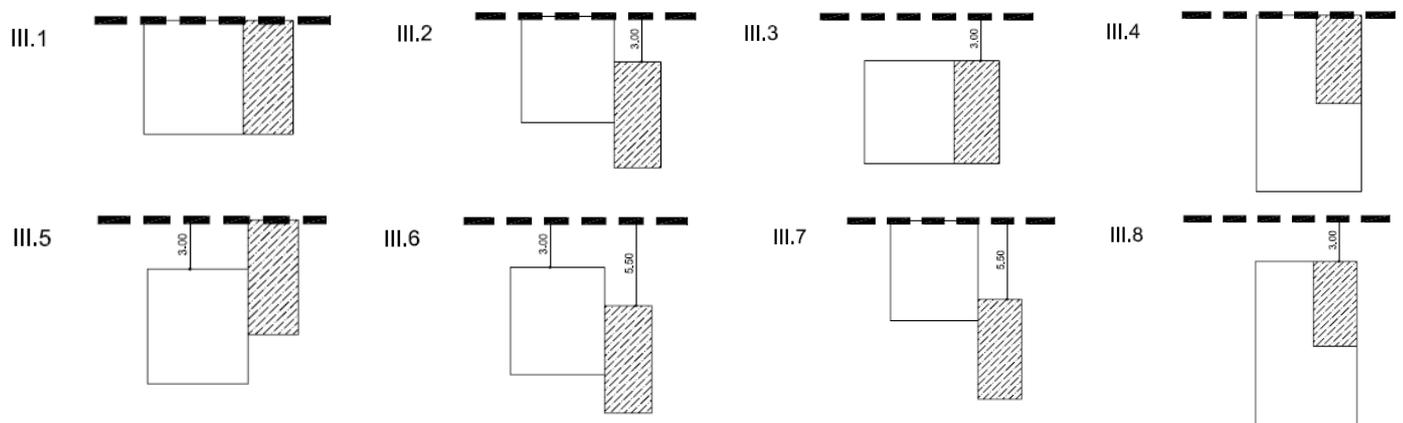
a) Lorsque l'implantation des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité », les constructions seront édifiées :

- soit sur la ligne de référence avec un retrait ponctuel autorisé de 3 mètres à 5,50 mètres, sur 3,70 mètres de largeur maximum

Exemples :

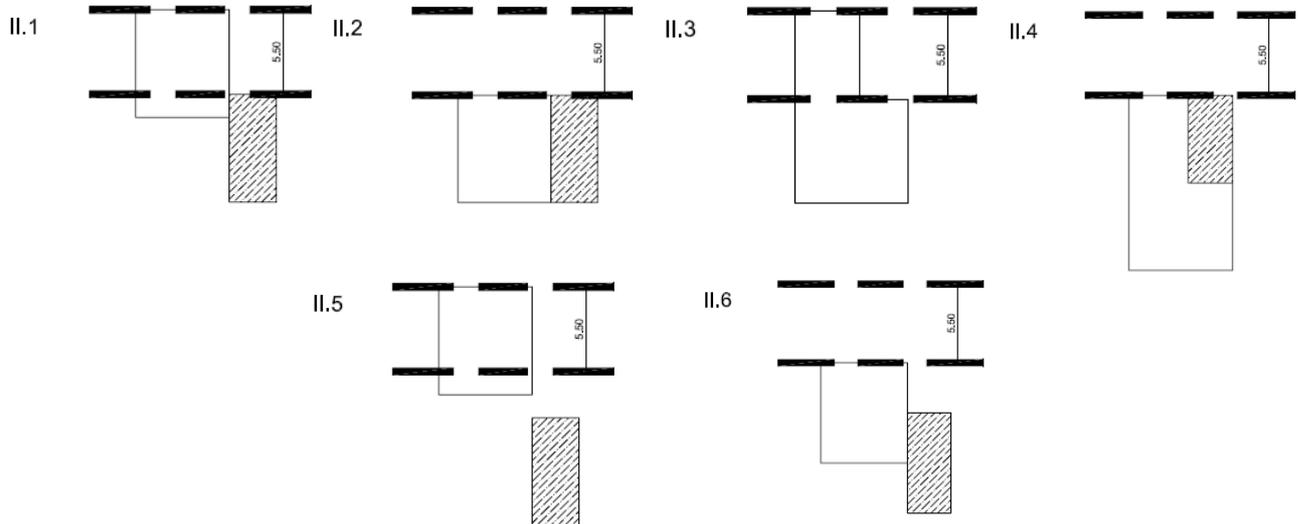


- soit sur la ligne de référence avec un recul possible de 3 mètres (le volume de garage pourra observer un recul de 5,50 mètres)



- soit sur la ligne de référence avec un recul possible de 5,50 mètres (recul minimum obligatoire pour les volumes de garage)

Exemples :



Dans le recul planté de 3 mètres ou de 5,50 mètres, les structures légères seront en limite de voie ou d'emprises publiques.

b) En l'absence de lignes de références figurant au document graphique « plan de référence-constructibilité », les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprises publiques et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 5,50 mètres.

6.4 - Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur UCz

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

ARTICLE UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Règles générales de la zone UC, à l'exception du secteur UCz

a) – Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative pour tout point d'une façade percée de baies, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée. Cette disposition ne concerne pas l'implantation de bâtiments annexes inférieurs à 10 m², tels que des abris de jardins...

b) Au-delà de la bande de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions pourront être autorisées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit la hauteur n'excède pas en limite séparative 3,50 mètres,
 - soit il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine.
- La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

c) - Une implantation différente pourra être admise pour une extension limitée de bâtiments existants non conformes aux règles définies à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes.

7.2- Règles particulières de la zone UCz

L'implantation des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité ». Les constructions devront être implantées dans la « bande de constructibilité principale ».

a) Dans la « bande de constructibilité principale », la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à 1,90 m.

L ≥ 1,90 m

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond de parcelle avec une distance (L) égale à la hauteur (H). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

L = H avec L ≥ 6 m

Cette règle de recul s'applique, même lorsque la bande de constructibilité est à une distance inférieure à 6 mètres de la limite de fond de parcelle.

Lorsqu'une parcelle est entièrement incluse dans la bande de constructibilité principale, la distance de la limite du fond de parcelle est de 4 mètres minimum sans prospect.

b) En dehors de la bande de constructibilité principale (« espaces libres » définis au document graphique « plan de référence-constructibilité ») :

Seules seront autorisées les annexes à l'habitation (abris de jardins, garages ...), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives avec une distance (L) ne pouvant être inférieure à 1,90 mètre.

7.3 Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur UCz

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

Certaines parcelles (ilot E7) définies sur le « plan de référence-constructibilité », disposent de règles de constructibilité particulières référencées aux documents graphiques « plans des îlots B1, B2, B3, E7 - règles de constructibilité particulières - ZAC Alleville Nord ».

ARTICLE UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1- Règles générales de la zone UC, à l'exception du secteur UCz

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2- Règles particulières du secteur UCz

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Lorsque les deux constructions ne sont pas reliées par un élément construit indissociable (balcon, coursive, portique, etc.), la distance (L) entre façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (He). Cette distance ne pourra être inférieure à 3,80 mètres.

$$L = He/2 \text{ avec } L \geq 3,80 \text{ m}$$

8.3- Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur UCz

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

ARTICLE UC 9 : Emprise au sol des constructions

9.1- Règles générales de la zone UC, à l'exception du secteur UCz

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments édifiés ne peut dépasser 40 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics n'est pas réglementée.

9.2- Règles particulières du secteur UCz

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1- Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet du bâtiment. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, éléments techniques, garde-corps ajourés, etc.

10.2- Règles générales de la zone UC, à l'exception du secteur UCz

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UC 6, UC 7 et UC 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau..., ni de reconstruction à l'identique, en cas de sinistre.

Cette hauteur maximale de 12 mètres est augmentée de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70°.

10.3- Règles particulières du secteur UCz

La hauteur des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité ».

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UC 6, UC 7 et UC 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :

- 12 mètres pouvant être augmentés de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70° pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : F3, F4, F6, F7, F8,
- 12 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : E2,
- 10 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : E6, E7, F9 et F10

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau...

Dans le recul planté, la hauteur des structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélo, etc.) ne pourra être supérieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1- Règles générales de la zone UC

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

11.2- Règles particulières du secteur UCz

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité. La végétalisation sera privilégiée.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, ils pourront être autorisés s'ils sont parfaitement intégrés.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. Les transformateurs électriques devront être parfaitement intégrés à l'environnement.

Pour la réalisation d'aires de stationnement, il sera favorisé l'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation (revêtements poreux, dalles engazonnées ou sur pavés joints enherbés ...).

11.3- Règles relatives aux clôtures de la zone UC, à l'exception du secteur UCz

Les clôtures en bordure de voies publiques ou privées et d'emprise publique auront une hauteur n'excédant pas 1,50 m. Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Un intérêt particulier sera porté à l'esthétique du projet et à son insertion dans le site (couleur, matériaux...).

L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur ou muret d'une hauteur inférieure à 1,00 mètre surmonté ou non de grilles, grillage, lisses verticales ou horizontales, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 2,00 mètres,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'une haie vive.

Dans tous les cas :

- les murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre ne seront admis que s'ils constituent un élément de la composition architecturale de l'ensemble ou permettant la jonction entre deux bâtiments, ou s'il s'agit de murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration naturelle du terrain,
- les éléments de maçonnerie (mur, poteaux, plaques de ciment) doivent être enduits, peints ou dissimulés derrière une végétation persistante,
- l'utilisation de fils barbelés est interdite.

11.4- Règles relatives aux clôtures du secteur UCz

Les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Un intérêt particulier sera porté à l'esthétique du projet et à son insertion dans le site (couleur, matériaux...).

Les clôtures en limite de voie seront constituées :

- soit d'un muret de 0,60 mètre surmonté d'une grille. La hauteur totale de cet ensemble ne pourra dépasser 1,50 mètre et pourra être accompagnée d'une végétation de type grimpant,
- soit de grilles, lisses verticales ou horizontales de 1,50 mètre de hauteur maximum,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie de 1,50 mètre de hauteur maximum.

Les clôtures en limites séparatives (entre deux espaces privés) seront constituées :

a) en limites latérales entre deux espaces privés

- soit d'une clôture opaque de type claustra ou d'un mur d'une hauteur de 2 mètres maximum sur une distance maximale de 3 mètres qui pourra être prolongée par une structure plus légère (grillage doublé ou non d'une haie),
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie de 2 mètres de hauteur maximum (sauf pour les sujets existants remarquables conservés),

b) en limites de fond de parcelle entre deux espaces privés

- d'un grillage doublé ou non d'une haie de 2 mètres de hauteur maximum (sauf pour les sujets existants remarquables conservés).

ARTICLE UC 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.1- Règles générales de la zone UC, à l'exception du secteur UCz

LES BESOINS A PRENDRE EN COMPTE SONT :

Pour les constructions à usage d'habitation collective de plus de 10 logements:

- 2 places de stationnement par logement, dont une en sous-sol.

Des garages à vélos devront être prévus.

Pour les constructions à usage d'habitation collective inférieure à 10 logements et à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement par logement, dont une couverte.

Des garages à vélos devront être prévus pour les constructions à usage d'habitation collective.

Pour les équipements publics et les équipements collectifs :

- un nombre de places de stationnement suffisant pour le bon fonctionnement de l'établissement, doit être créé par le pétitionnaire.

Pour les bureaux et activités :

- 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.

Des garages à vélos devront être prévus.

Pour les commerces de plus de 300 m² de surface hors œuvre nette :

- 1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Des garages à vélos devront être prévus.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement fixée par délibération du Conseil municipal.

12.2- Règles particulières du secteur UCz

LES BESOINS A PRENDRE EN COMPTE SONT :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement devront être réalisées. Elles seront soit réalisées sur la parcelle, soit mutualisées sur une parcelle proche du lieu d'habitation, sans que la distance entre l'habitation et le lieu de stationnement n'excède 100 mètres. Ces espaces de stationnement pourront être intégrés au domaine public après leur réalisation.

Le stationnement et le remisage sécurisé des vélos devra être prévu et leur implantation devra apparaître dans toute demande d'occupation du sol.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

- un nombre de places de stationnement suffisant pour le bon fonctionnement de l'établissement, doit être créé par le demandeur.

Pour les bureaux et l'artisanat :

- 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette
Des garages à vélos devront être prévus.

12.3- dispositions particulières du secteur UCz

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement fixée par délibération du Conseil municipal.

ARTICLE UC 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1- Règles générales de la zone UC

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 6 places.

Il doit être planté un arbre pour 100 m² d'espace libre en cas de construction à usage d'habitation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2- Règles générales de la zone UC, à l'exception du secteur UCz

Pour les constructions à usage d'habitation collectif et les constructions destinées à un autre usage, les plantations seront étudiées dans le cadre du volet paysager.

Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface de plancher hors oeuvre de plus de 2 000 m², 10 % de la surface du terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige ; il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant la composition urbaine. En particulier, le terrain ainsi aménagé devra pouvoir être facilement accessible depuis le domaine public.

Cette superficie de 10 % d'espaces verts collectifs plantée d'arbres de haute tige sera d'un seul tenant sauf à y introduire le linéaire de voirie traité suivant la formule de la "bordure de trottoir végétale", haies de troènes (ou autre), isolant et sécurisant les piétons du trottoir par rapport aux véhicules circulant sur la chaussée.

13.2- Règles particulières du secteur UCz

Au sein du recul planté, des arbres ou arbustes seront plantés à raison d'un sujet par tranche de façade de 10 mètres, avec un minimum de un arbre par parcelle. En accompagnement, des haies champêtres marqueront la limite entre emprise publique et emprise privée.

ARTICLE UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1- Règles générales de la zone UC, à l'exception du secteur UCz

Le COS est fixé à 0,4.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de COS.

14.2- Règles particulières du secteur UCz

Il n'est pas fixé de COS.