

## SOUS-CHAPITRE II. - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAb

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

#### **ARTICLE UAb1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols ne respectant pas le caractère et la vocation du secteur UAb à l'exception de celles existant au jour de l'entrée en vigueur du PLU :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'urbanisme ainsi que le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture de terrains de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 444-1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers tels que définis aux paragraphes a et b de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, de résidus urbains, en dehors des containers de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves non liés à une activité ;
- les garages situés en surface ;
- les annexes ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
  - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
  - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords.

## ARTICLE UAb2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et de services sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les extensions des constructions à usage d'habitation, d'hébergement et de services sous réserve :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
  - qu'elles soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec leur milieu environnant ;
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que la destination soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans le secteur ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans le secteur.

### SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UAb3. - ACCES ET VOIRIE

### 1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **2. - Voirie**

La voie assurant la desserte d'un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets et de la protection civile.

## **ARTICLE UAb4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques appropriées à cette alimentation.

### **2. - Assainissement**

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvus, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

#### **2.1. - Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système collectif.

## 2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

## 2.3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du promoteur.

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

## 3. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

### **ARTICLE UAb5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UAb6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit s'intégrer dans l'espace compris entre le bâtiment existant et le fond de parcelle.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire au même emplacement.

Des implantations différentes de celles relatives aux constructions principales peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformation

électrique et de détente de gaz, nécessaires aux bâtiments autorisés dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

Les équipements collectifs ou d'intérêt général peuvent s'implanter sur toute la profondeur de leur terrain.

#### **ARTICLE UAb7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **1. - Pour les constructions principales**

La distance de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété doit être au moins égale à 4 mètres minimum ou être identique à la distance de reculement d'un bâtiment existant.

##### **2. - Règles particulières**

Les équipements collectifs ou d'intérêt général s'implantent librement sous réserve du respect des servitudes de vue prévues par le Code civil.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être autorisées ou prescrites pour la réalisation des postes de transformation électrique et de détente de gaz nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE UAb8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toute construction nouvelle doit s'intégrer dans l'espace compris entre le bâtiment existant et le fond de parcelle.

Est interdite toute construction située derrière un bâtiment sur rue et qui serait plus haute que celui-ci.

La distance entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 8 mètres lorsqu'un des bâtiments comporte des baies de pièce principale.

Cette distance peut être ramenée à 4 mètres dans le cas contraire.

#### **ARTICLE UAb9. - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UAb10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. - Pour toutes les constructions

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage, tout élément de superstructure (ouvrages techniques, cheminées, antennes et locaux techniques) étant exclu.

Lorsque le terrain présente une pente perpendiculaire au trottoir (pente prise dans la profondeur de la parcelle), la hauteur se calcule par rapport au point le plus bas du niveau du bâtiment.

Lorsque le terrain présente une pente parallèle au trottoir, la hauteur se calcule par la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas.

Il doit être recherché une hiérarchie dans la progression des hauteurs de façon que celles-ci soient inférieures au bâtiment existant et qu'elles se dessinent selon un dénivelé harmonieux qui épouse la courbe du terrain.

### 2. - Règles particulières

L'ensemble des prescriptions mentionnées au présent article n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

## ARTICLE UAb11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'aspect général des constructions, y compris les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

D'une façon générale, les constructions neuves doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel existant. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Exceptionnellement, les dispositions suivantes pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

La ferme comme élément remarquable doit être préservée ou réhabilitée dans le respect de ses spécificités originelles, notamment maintien des formes, pentes et couvertures des toitures (entre 65 et 80 tuiles/m<sup>2</sup>), remplacement à l'identique.

Les clôtures doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les dispositions suivantes ne pas seront pas imposées, dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Toutefois, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutée.

## 1. - Pour les constructions neuves

### 1.1. - S'agissant des constructions principales

#### 1.1.1. - Les toitures

Sont interdites :

- les toitures de type Mansart ;
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions ;
- les toitures-terrasses.

#### ➤ Configuration des toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans compris entre 35° et 45° en relation avec celles des constructions avoisinantes.

#### ➤ Les matériaux de toiture

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi de tuiles mécaniques est interdit.

Les toitures doivent être recouvertes par des tuiles plates traditionnelles sans nervures en terre cuite vieillie, entre 65 et 80 au m<sup>2</sup>.

La couleur de ces tuiles doit se situer dans la gamme de teintes caractéristiques des tuiles traditionnelles de la commune : tirant sur l'oranger, terre de Sienne...

La disposition et la teinte des tuiles en terre cuite doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée et ne doivent pas réaliser des motifs géométriques.

➤ **Les éléments secondaires**

Les faîtages doivent être réalisés en tuiles faîtières demi-rondes avec solins maçonnés, crêtes et embarrures.

Les faîtages et ruellées doivent être soulignés par des mortiers en teinte claire.

Les gouttières doivent être en zinc, de section semi-circulaire, pendantes, placées au niveau de la corniche ou des chevrons.

Les descentes des eaux pluviales doivent être placées, soit de préférence aux angles des façades ou des pignons, soit en limite parcellaire, positionnées verticalement, et être de même couleur et aspect que les gouttières.

➤ **Eclaircissements en toiture**

Lorsque l'éclaircissement des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les houteaux sont interdits.

▪ **Les lucarnes**

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Elles peuvent être indifféremment soit engagées (la façade de la lucarne est à l'aplomb de la façade principale) soit sur versants.

Leur toiture doit être soit à croupe, soit à fronton.

Les toitures des lucarnes doivent respecter une pente comprise entre 45° et 55°, cette pente ne pourra pas être inférieure à la pente de la toiture principale.

Les lucarnes doivent être axées avec les ouvertures du niveau situé juste en dessous (ces ouvertures sont prioritairement des ouvertures principales).

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.



La proportion d'ouverture doit être comprise dans un rapport allant de 1,5/1 à 2/1 sans toutefois dépasser une largeur maximale de 0,70 mètre et une hauteur maximale de 1,25 mètres.

Leurs façades et jouées doivent être soit maçonnées soit charpentées.

Ces façades et jouées recevront une finition en enduit de même nature et de même teinte que la façade générale.

La hauteur minimum à respecter entre le faîtage de la lucarne et celui de la toiture générale est de 2 mètres.

#### ▪ **Les châssis de toit**

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous.

Deux types de châssis sont possibles :

- ✓ les châssis à tabatière de dimension n'excédant pas 0,55 mètre de large et 0,80 mètre de hauteur ;
- ✓ les châssis basculants et/ou pivotants de dimension n'excédant pas 0,80 mètre de large et 1,20 mètre de hauteur.

Ces châssis ne doivent pas présenter de saillie par rapport au plan de la toiture.

#### ➤ **Les avant-toits**

Les rives doivent être maçonnées (ruellées) ou laissées nues (rives normandes) et non débordantes.

Les tuiles de rives sont interdites.

#### **1.1.2. - Les souches de cheminée**

Les souches doivent être rectangulaires et le plus près possible du faîtage.

Les souches doivent être réalisées :

- ✓ soit en briques pleines traditionnelles ;
- ✓ soit en maçonnerie enduite (enduit gratté à la chaux) ;
- ✓ soit dans un matériau identique à celui des murs.

Les briques sont de teinte uniforme ou de teinte très peu nuancée.

Le couronnement de la souche doit présenter à son extrémité un couronnement en saillie.

Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

### **1.1.3. - Les murs des bâtiments**

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Tous les murs y compris leurs soubassements, doivent être enduits, et les linteaux apparents sont interdits.

#### **➤ La finition des murs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent former dosseret (sans débord de toiture par rapport au nu de la façade).

Toute application de peinture sur enduit est interdite.

#### **➤ Les couleurs des murs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour des motifs d'ordre esthétique, les enduits sont de préférence colorés dans la masse par des terres naturelles.

Les tonalités vont de gris-beige à gris ocré.

#### **➤ La modénature**

Elle doit respecter au plus près l'état existant et les caractères généraux de la ferme briarde.

### **1.1.4. - Les ouvertures**

#### **➤ La composition**

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres.

Une même façade ne peut recevoir que trois types d'ouvertures au maximum non compris les portes, portes de garage et lucarnes.

#### ➤ Les proportions

- ✓ S'agissant des portes à un vantail à l'exception des portes de garage et des portes charretières, les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures de portes doivent être comprises entre 3/1 et 2/1.
- ✓ S'agissant des fenêtres et des portes fenêtres, les fenêtres principales visibles depuis l'espace public doivent être dans des proportions (hauteur/largeur) comprises entre 1,5/1 et 2/1 et d'une largeur maximale de 1,10 mètres.

Les fenêtres secondaires (à un seul vantail) visibles depuis l'espace public doivent être de proportions (hauteur/largeur) comprises entre 1,5/1 et 2/1 et d'une largeur maximale de 0,80 mètre.

Les portes-fenêtres à deux vantaux visibles depuis l'espace public (hauteur/largeur) doivent être de proportions (hauteur/largeur) comprises entre 1,3/1 et 1,8/1 et d'une largeur maximale de 1,40 mètres.

S'agissant des portes charretières, le rapport entre la hauteur et la largeur de l'ouverture doit être égal ou supérieur à 1.

#### ➤ L'aspect

La teinte des menuiseries fixes et ouvrantes doit être discrète et en harmonie avec l'environnement immédiat.

Elle peut être soit identique à celle des volets, de nuance plus claire ou plus foncée, soit en contraste.

L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

Cette gamme des teintes doit être soit :

- blanc cassé (dans les tons gris, beige et ocre) ;
- de couleur pastel (les verts et les bleus).

L'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

Les carreaux de verre doivent être plus hauts que larges.

Les portes charretières doivent être en harmonie avec les couleurs de l'environnement immédiat.

#### **1.1.5. - Les volets**

Sont interdits :

- les volets roulants ;
- les écharpes ;
- les bois naturels apparents.

Les volets doivent être à battants. Pour des motifs d'ordre esthétique, ils sont obligatoirement en bois. Ils sont soit persiennés ou partiellement persiennés soit composés de lattes verticales.

Les volets persiennés sont :

- au rez-de-chaussée, persiennés en partie haute seulement ;
- aux étages, entièrement persiennés.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet, soit persienné ou partiellement persienné, soit à lattes verticales.

Les volets doivent être peints, leur teinte peut être identique à celle des menuiseries, de nuance plus claire ou plus foncée tout en restant discrète.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Les barres horizontales sont de même teinte que les volets. Les pentures doivent être peintes.

#### **1.1.6 - Les balcons**

Les balcons sont interdits (sur toutes les façades).

#### **1.1.7. - Les garde-corps**

Pour des motifs d'ordre esthétique, seuls sont autorisés les garde-corps traditionnels, en métal.

Sont interdits :

- les barres simples à chaque fois qu'il est possible d'installer un garde-corps ouvragé ;

- les garde-corps en saillie par rapport au plan de la façade.

## 1.2. - S'agissant des clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes locales.

### le long de la voie de desserte,

Elles peuvent être exclusivement constituées :

- soit d'un mur toute hauteur :
  - maçonné en pierre de pays ou recouvert des deux côtés d'un enduit (aspect taloché ou gratté) ;
  - OU en moellons à joint « beurrés » ;
  - OU en meulière de Brie ;
- soit d'un soubassement maçonné (en pierre de pays apparente ou recouvert d'un enduit) surmonté d'une grille éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires.

### le long des limites séparatives,

en sus des prescriptions énoncées ci-dessus pour les clôtures le long de la voie de desserte, il peut être utilisé un grillage, à condition qu'il soit doublé d'une haie végétale de qualité.

### En tout état de cause,

Pour des motifs d'ordre esthétique, sont notamment interdites pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- les clôtures en éléments plastiques de même que le bambou ou les canisses en plastique.

### **1.2.1. - Traitement des chaperons**

Tant pour les murs pleins toute hauteur que pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être en pierres ou en tuiles plates.

Ils peuvent présenter un ou deux pans.

### **1.2.2. - Les hauteurs**

- Pour les clôtures composées d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 mètres et 2,50 mètres, hauteur des piliers comprise.

Les proportions à respecter sont les suivantes :

- la hauteur du muret est égale à un tiers de la hauteur totale de la clôture ;
  - la hauteur de la grille est égale à deux tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Pour les clôtures composées d'un mur plein toute hauteur, la hauteur doit être comprise entre 1,50 mètres et 3 mètres, hauteur des piliers comprise. La hauteur doit être proche de celle du mur voisin.

### **1.3. - S'agissant des antennes paraboliques**

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### **1.4. - S'agissant des verrières**

Les verrières intégrées dans un pan de toiture ne sont autorisées que pour les constructions édifiées à compter de l'entrée en vigueur du PLU.

## **2. - Pour les constructions existantes**

Les dispositions relatives aux constructions neuves ci-avant sont applicables, sauf pour les verrières, pour tous travaux, notamment ceux soumis à déclaration ou à autorisation, de quelque nature qu'ils soient, portant sur l'existant des constructions, de même que pour toute extension sauf si le maître d'ouvrage démontre qu'il existe une impossibilité de nature technique, architecturale, environnementale.

## **3. - Pour les éléments remarquables**

Tout élément remarquable figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment, maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, remplacement à l'identique.

### 1. - Principes et caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ainsi que de la cour intérieure pavée et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions ci-après édictées.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités, des emplacements doivent être aménagés pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison et de service en dehors des voies publiques.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la SHON des constructions existantes au jour de l'entrée en vigueur du PLU dès lors qu'il n'y a pas création de nouveaux logements et dès lors qu'il n'y a pas changement d'affectation.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs hormis l'installation d'un passage-bateau.

Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,30 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

## 2. - Nombre d'emplacements

### 2.1. - Constructions à usage d'habitation

Il doit être aménagé 1 place de stationnement par logement.

### 2.2. - Constructions à usage autre que l'habitat

#### Constructions à usage de services et hôtels

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

#### Constructions à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général

Un nombre de places de stationnement suffisant pour véhicules à moteur et vélos doit être prévu, correspondant aux besoins des équipements.

## **ARTICLE UAb13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité : bosquets ligneux, plantations ligneuses, vergers.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Le fonds de parcelle doit être traité en espaces paysagers avec des plantations d'essence locales.

## SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE UAb14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable pour les parcelles à usage d'habitation est fixé à 1,2. Dans tous les autres cas, il n'est pas fixé de COS.