

**CHAPITRE 3 : ZONE U**  
**SECTEUR UC**  
**TISSU AGGLOMERE**  
**EXTENSION DU CENTRE VILLE ET DES HAMEAUX**

**CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur UC est un secteur aggloméré correspondant à la dernière phase d'extension du centre ville (quartier de Doudemont) et aux hameaux. L'habitat prédomine malgré quelques activités commerciales.

Hormis une partie des hameaux, le secteur UC est assaini collectivement.

Ce pôle d'habitat identifie les sous-secteurs suivants :

**UCa** : Il caractérise les dernières extensions urbaines du centre ville : quartier de Doudemont (autour de la rue André Malraux), l'extrême nord de la rue de Boigneville, ainsi que le pôle d'habitat de l'autre côté de la voie de chemin de fer (rues de Sermaises et de Vauluizard et avenue du Général Patton).

Les constructions sont aérées et se présentent majoritairement en retrait de la voie. Elles sont implantées, soit sur une limite séparative latérale, soit au milieu de la parcelle.

Leur hauteur ne dépasse pas 10 m au faîtage soit rez-de-chaussée+1 étage+combles.

**UCb** : Ce sous-secteur identifie les extensions pavillonnaires des hameaux de Rouville, Pinson et Trézan.

La forme urbaine est aérée, les constructions sont nettement en retrait de la voie et en ordre discontinu.

Leur hauteur ne dépasse pas 7 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles.

**UCc** : Sous-secteur correspondant aux hameaux originels de Malesherbes : Pinson, Trézan et Rouville. L'habitat ancien prédomine.

Les constructions sont majoritairement à l'alignement de la voie.

Leur hauteur ne dépasse pas 7 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles.

- D'une façon générale, la nature des dispositions applicables dans ces secteurs a été définie en fonction de leur typologie propre de manière à en préserver et à en renforcer la cohérence et la qualité urbaine au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, tout en autorisant une évolution des possibilités de construire.

**UCe** : Ce secteur correspond à la maison de l'enfance dans le quartier de la vallée Doudemont.

**DESTINATION DU SECTEUR**

Le secteur UC est destiné prioritairement à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- Maintenir le caractère aéré du secteur.
- Générer un volume bâti homogène, propre à chaque sous-secteur en limitant la hauteur des constructions.
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti.
- Maintenir la cohérence architecturale des hameaux.

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

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *Sont interdits :*

- 1.1 Les constructions nouvelles à usage agricole.
- 1.2 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.3 Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires pour réaliser les constructions autorisées sur la zone. Les terres provenant d'affouillement devront être évacuées en décharge ou disposées de façon à ne pas nuire à la qualité du paysage urbain.
- 1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de véhicules d'occasion, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de véhicules destinés à la réparation.
- 1.5 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.7 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.8 Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 1.9 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs.
- 1.10 Les surfaces commerciales présentant une surface de vente supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
- 1.11 Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, .... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS  
CONDITIONS**

- 2.1 En secteur UCe, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et d'intérêts collectifs.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – ACCES*****Définition***

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

***Expression de la règle***

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- 3.1.4 Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.6 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

**3.2 – VOIRIE**

***Définition***

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

**Expression de la règle**

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins des véhicules de ramassage des ordures ménagères,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3 Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - EAU POTABLE**

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail ou au repos doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- 4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**4.2 - ASSAINISSEMENT****4.2.1 Eaux usées**

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe ou à défaut à une installation individuelle.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

**4.2.2 Eaux pluviales**

- 4.2.2.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées, sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

- 4.2.2.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.4 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.2.2.5 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2.3 Eaux de piscines**

- 4.2.3.1 Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.
- 4.2.3.2 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, les eaux de piscine des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.

### **4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

### **4.4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES**

- 4.4.1 Les antennes de toute nature doivent être installées en toiture. Pour les constructions collectives, une implantation différente sera admise.
- 4.4.2 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, une installation collective est exigée.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

- 5.1 Pour être constructible, un terrain doit présenter une surface minimale de :
- 400 m<sup>2</sup> pour le secteur UCa,
  - 640 m<sup>2</sup> pour le secteur UCb,
  - 960 m<sup>2</sup> pour le secteur UCc.
- 5.2 Ces surfaces sont diminuées de moitié pour les constructions de type logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 5.3 De plus, en secteur UCc,
- La longueur de façade sur voie publique ou privée doit être au minimum de 16 mètres.
- 5.4 Aucune surface minimale est imposée en secteur UCe.

**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*****Expression de la règle***

6.1 Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à :

- en secteur UCa : 5 m,
- en secteur UCb : 8 m,
- en secteur UCc : 12 m.

6.2 De plus, en secteurs UCb et UCc,

Les constructions d'habitations sont interdites au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'emprise de la voie de desserte.

***Exceptions***

6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une annexe, d'une véranda,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- pour les extensions d'un bâtiment existant,
- pour l'aménagement en habitation d'un bâtiment existant.
- Pour préserver une qualité urbaine ou architecturale remarquable.
- En secteur UCe.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*****Expression de la règle***

7.1 Dans une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'emprise de la voie existante ou à créer.

7.1.1 Les bâtiments à construire devront être implantés en limite séparative, à défaut la distance de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

7.2 Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur de 3.5 mètres à l'égout du toit pour les toitures à 2 pans et 3.5 mètres au faîtage pour les toitures à 1 pan.



**Exceptions**

- 7.4 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- en cas d'aménagement de bâtiments existants non conformes à la présente règle,
  - pour la construction d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise (transformateurs, pylônes...), pour de petits bâtiments d'une surface inférieure à 4 m<sup>2</sup>.
  - En secteur UCe.

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (Annexe 3 - Schéma 1).

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL****Expression de la règle**

- 9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et à réaliser est limitée :

**dans le secteur UCa,**

- 9.1.1 à 70% de la surface du terrain donnant droit à construire.

**dans le secteur UCb,**

- 9.1.2 à 60 % de la surface du terrain donnant droit à construire.

**dans le secteur UCc,**

- 9.1.3 à 35% de la surface du terrain donnant droit à construire.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour le secteur UCe.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions admises est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé - si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain - jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

**Expression de la règle**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions admises est fixée à :

**dans le secteur UCa :**

- 10.1.1 7,50 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables.

**En secteurs UCb et UCc :**

10.1.2 4,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + combles habitables.

### **En zone UC**

10.2 La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.5 m au faîtage.

### ***Exceptions***

- 10.3 Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- 10.4 Pour les équipements collectifs publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes, ...).
- 10.5 En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.1 Compte tenu du caractère ancien du secteur UCc, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- 11.1.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes ; cette règle s'appliquant plus précisément au secteur UCc.
- 11.1.3 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.4 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.5 Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.
- 11.1.6 Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.
- 11.1.7 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la ville.
- 11.1.8 Les annexes et extensions admises devront être couverts en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs destinés à être recouverts

doivent être enduits ou être doublés par un parement. La couleur des façades devra être en harmonie avec la construction principale.

- 11.1.9 Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 mètre ; le niveau de référence étant pris au point le plus haut de l'implantation de la construction.
- 11.1.10 L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,80 mètre de diamètre est interdite sur l'ensemble des constructions. L'implantation de paraboles individuelles de moins de 0,80 mètre est interdite sur les façades, murs pignon et toitures visibles des voies et espaces publics. Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée à condition de ne pas dépasser les limites extérieures de ces supports et de respecter leur tonalité.
- 11.1.11 Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- 11.1.12 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.13 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.
- 11.1.14 Dans le cas de constructions collectives ou groupées, un abri pour poubelles est exigé.
- 11.1.15 Des dispositions différentes de celles énoncées au présent article peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

#### **En secteur UCc,**

- 11.1.15 les garages en sous-sol sont interdits.

#### **11.2 - RENOVATION DU BATI ANCIEN**

- 11.2.1 On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- 11.2.2 Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- 11.2.3 Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

#### **11.3 - FACADES**

- 11.3.1 L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses,... est interdit.
- 11.3.2 Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 11.3.3 Les enduits doivent être de tonalité neutre et respecter les caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.

11.3.4 La couleur « blanc pur » est interdite.

**Dans le secteur UCc,**

11.3.5 Les matériaux utilisés pour les murs et les façades seront identiques à ceux utilisés pour les bâtiments voisins existants, en tenant compte du caractère général du site.

**11.4- TOITURES**

11.4.1 En cas de réfection de toiture :

- inférieure ou égale à 50%, les matériaux utilisés peuvent être les mêmes que la toiture d'origine ;
- supérieure à 50 %, l'intégralité de la toiture devra être refaite, selon les dispositions des articles suivants.

11.4.2 En cas d'extension, les bâtiments pourront suivre la pente de la construction initiale.

11.4.3 L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

11.4.4 Les matériaux autorisés pour les constructions, à l'exception des vérandas, abris de jardin, sont :

- la tuile plate,
- l'ardoise,
- ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

11.4.5 Les couvertures en matériaux ondulés sont interdites.

11.4.6 Les toitures à l'exception des vérandas et des abris de jardin, présenteront une pente moyenne comprise entre 30° minimum et 45° maximum sans débordement.

11.4.7 Les lucarnes sont admises à l'exception des "chiens assis" et des lucarnes rampantes. Les châssis de toit peuvent être admis.

11.4.8 Pour les vérandas, la pente de la toiture et les matériaux de couverture pourront être différents.

**Dans le secteur UCc,**

11.4.9 les matériaux utilisés pour les toitures seront identiques à ceux utilisés pour les bâtiments voisins existants, en tenant compte du caractère général du site.

11.4.10 Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

11.4.11 Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

11.4.12 Les toitures seront à l'exclusion de tous autres matériaux traditionnels ou modernes, couvertes en petites tuiles plates de terre cuite naturelle ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires, respectant une densité de 62 tuiles au m<sup>2</sup>, de ton brun-rouge ou en ardoises naturelles.

**11.5 – MENUISERIES**

11.5.1 La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

**Dans le secteur UCc,**

11.5.2 les matériaux utilisés seront identiques à ceux utilisés pour les bâtiments voisins existants, en tenant compte du caractère général du site.

**11.6 - CLOTURES**

11.6.1 Les clôtures doivent être simples et sobres.

11.6.2 Leur hauteur totale ne doit pas excéder 2,00 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée en cas de reconstruction ou d'extension d'un mur qui excèderait cette hauteur ; la hauteur maximale étant limitée à 2,50 mètres.

11.6.3 Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

11.6.4 Pour toutes les clôtures, les plaques d'aspect ciment sont interdites, à l'exception de celles constituées d'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur sur limites séparatives.

11.6.5 Les clôtures sur l'alignement

11.6.5.1 Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille d'aspect métallique ou d'une barrière d'aspect bois

La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),

- soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 2 mètres maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).

11.6.5.2 Les murs et murets des clôtures sur rue seront soit d'aspect moellons, soit recouverts par un enduit de tonalité neutre défini en fonction des caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.

11.6.6 Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une clôture grillagée simple d'une hauteur maximale de 2 mètres doublée d'une haie vive,
- soit d'une partie basse maçonnée (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 mètre, surmontée d'une grille,
- La hauteur totale sera de 1,60 mètre minimum et de 2 mètres maximum (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 1),
- soit d'un mur plein maçonné de 1,60 mètre minimum et de 2 mètres maximum de hauteur (Annexe 3 – Schéma 3 – Type 2).

**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

12.1 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de logements :

- 12.1.1 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.
- 12.1.2 Logements collectifs ou groupés :
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), avec un minimum de 2 places par logement.
- 12.1.3 Logements individuels :
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 2 places par logement,
  - 1 place par logement inférieur ou égal à 50 m<sup>2</sup>.
- 12.1.4 Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat: 1 place par logement.
- 12.2 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux de plus de 250 m<sup>2</sup> de SHON :
- 60% de la SHON.
- 12.3 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de bureaux ou de commerces de moins de 250 m<sup>2</sup> de SHON:
- 1 place par emploi permanent.
  - 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface commerciale de vente,
- 12.4 Norme de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage de services recevant du public (banques, assurances, intérim, ....) :
- 1 place pour 2 personnes reçues + 1 place par emploi permanent.
- 12.5 Normes de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'hôtels, de restaurants, de bars, de salles de spectacles, de jeux ou de dancing. Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
  - 5 m<sup>2</sup> de salle de bar,
  - 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, salle de jeux, dancing, etc...,
  - 3 places de spectacles,
  - 1 emplacement réservé aux autocars pour 50 chambres d'hôtels.
- 12.6 Pour les autres occupations du sol non précisées au présent article, le nombre de places de stationnement à créer devra correspondre aux besoins, déterminés en fonction de leur capacité d'accueil.
- 12.7 Dans le cas où le pétitionnaire ne peut réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain ou s'il ne produit pas de preuve de cette réalisation à la date de délivrance du permis de construire, il sera soumis à la participation pour réalisation de places de stationnement en parc public telle que décidée par délibération du Conseil Municipal.
- 12.8 L'exigence de construire des places de stationnement ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.
- 12.9 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements et locaux existants, sauf en cas de changement d'affectation ou d'extension de plus de 15 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, seule la surface de l'extension est prise en compte.

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- 13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 150 m<sup>2</sup> d'espace libre.
- 13.4 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis au régime du code de l'urbanisme.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1 Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à :
- UC<sub>a</sub> : 0,60
  - UC<sub>b</sub> : 0,42
  - UC<sub>c</sub> : 0,22