

## Dispositions applicables à la zone UF

### ZONE MIXTE HABITAT / COMMERCE AUX ABORDS DE L'AVENUE DE PROVENCE

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

- La zone correspond aux abords de l'avenue de Provence (RD 1092) à proximité du centre ancien.
  - D'après les prescriptions du PADD, le rôle de la zone est l'accompagnement et la structuration de la traversée est-ouest de Saint-Marcellin. Cet accompagnement doit se traduire, en termes de règlement, par
    - l'accueil de commerces de moyennes et de petites surfaces le long de cette traversée stratégique
    - la structuration morphologique de cette traversée en tant que boulevard urbain.
- C'est donc une zone à vocation mixte habitat / commerces.
- Pour un meilleur accueil de commerces, il est nécessaire, à la fois
    - d'imposer l'alignement des futurs immeubles assurant ainsi la lisibilité et la visibilité des commerces de proximité qui pourront être installés en rez-de-chaussée
    - de permettre le recul nécessaire des commerces de moyenne surface dont le fonctionnement dépend directement de l'accessibilité et la visibilité des parkings devant les bâtiments.
  - Quant à l'aspect morphologique, le règlement doit permettre une plus forte densité que celle de la zone environnante (UB).
  - Compte tenu des principes de la haute qualité environnementale, le souci d'ensoleillement impose une différence de hauteurs maximales du bâti entre le côté nord et le côté sud de l'avenue.
  - La zone est concernée par un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » non mentionné sur le document graphique. Par ailleurs, la carte des aléas mentionne cet aléa pratiquement généralisé sur le territoire communal.
  - La zone UF est concernée par le classement de la RD 1092 en catégorie 4 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée. Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

# Conditions spéciales relatives aux risques naturels au titre de l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article Risques 1 : Domaine Concerné

**Le contenu du présent article ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).**

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.
- toute réalisation de travaux.

### Article Risques 2 : Considérations générales

**L'attention est attirée sur le fait que :**

- les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un **niveau de référence** spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
- o soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les débordements torrentiels avec forts transports solides)
  - o soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
  - o soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain);
  - au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).
  - en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

**Ne sont pas pris en compte dans le présent chapitre** certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

**Ne relèvent pas du présent chapitre** les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la

densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

### Article Risques 3 : Définitions

#### Façades exposées :

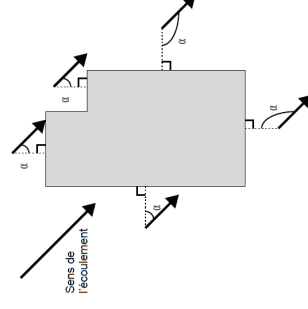
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs,...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ < \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ < \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-après.

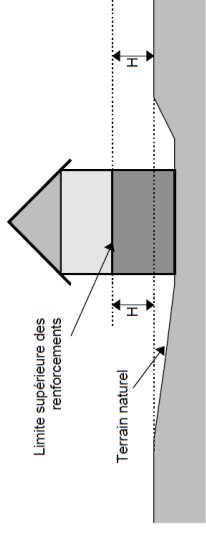


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

#### Hauteur par rapport au terrain naturel :

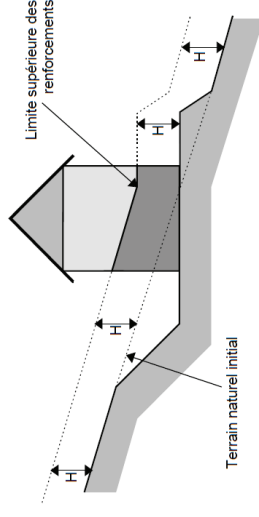
Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



#### Le RESI :

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible\* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai) partie en zone inondable des parcelles utilisées

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

**Terrain naturel** : Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

#### Article Risques 4 : Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment

- les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumise à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

#### **Article Risques 5 : Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes**

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

**RUISSELLEMENT SUR VERSANT**

**Bv**

**Construction autorisée**, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur  
Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau

**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**UF SECTION I**

**UF 1**  
**Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières
- Les terrains de camping, caravanage et de stationnement de caravanes
- Les installations classées qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les abris de jardin, garages, isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante.
- Les murs.

**UF 2**  
**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**I. RÈGLE GÉNÉRALE**

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UF -1.
- les installations classées, sauf celles citées en UF -1
- la reconstruction à l'identique des constructions en cas de sinistre.
- La suppression ou la transformation d'un élément de paysage, répertoriés dans l'annexe "paysage" du PLU, est soumise à autorisation.

**II. RÈGLES PARTICULIÈRES**

Pour la zone UF, la carte des aléas mentionne un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » pratiquement généralisé sur le territoire communal.  
L'emprise d'application des prescriptions spécifiques aux zones à risques est portée sur les documents graphiques.

## UF SECTION II

### CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

#### UF 3

Desserte par voies publiques ou privées

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

#### UF 4

Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### I – ALIMENTATION EN EAU

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### II - ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif le projet sera conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

###### Eaux résiduelles non domestiques et de vidange des piscines et bassins

- En cas de rejet au réseau public d'assainissement, tout rejet fera l'objet d'une convention spécifique.
- En cas d'absence du réseau, le rejet de ces eaux au milieu naturel sera conforme aux exigences de la Loi sur l'Eau 92-3 et de ses décrets d'application.
- Dans les secteurs affectés par des risques de glissement, la maîtrise des rejets d'eau est obligatoire.

###### Eaux pluviales

- Le constructeur doit se référer aux dispositions du volet pluvial du zonage d'assainissement, joint en annexes.

##### III – AUTRES RÉSEAUX

###### Electricité

- Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité est obligatoire. Il sera obligatoirement enterré.

###### Téléphone

- Le raccordement des constructions au réseau téléphonique existant est obligatoire. Il sera obligatoirement enterré.

## UF 5

### Superficie minimale des terrains

Sans objet  
En cas d'assainissement non collectif, les caractéristiques du terrain respectons les préconisations du schéma directeur d'assainissement.

## UF 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### I. RÈGLE GÉNÉRALE

##### Commerces

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum aux limites des voies et emprises publiques.

##### Habitat

- Façade :
  - Afin de pouvoir rendre visibles les commerces de proximité depuis l'axe traversant urbain, l'implantation des constructions principales (habitat et garages enterrés) doit s'effectuer avec un recul obligatoire minimum de 2 m aux limites des voies publiques.
- Saillies, retraits et balcons donnant sur les voies publiques :
  - Les saillies ne dépassent pas 1,50m en dehors de l'alignement indiqué au plan du zonage.
  - Les retraits ne dépassent pas 1,50m, en dehors de l'alignement indiqué au plan, dans une proportion de 25% sur la longueur de la façade.
  - Les balcons ne sont autorisés qu'à partir du 2e étage (c'est-à-dire, à partir du 3e niveau) ; ils ne doivent pas dépasser 1,20m maximum en façade Nord et 2m maximum en façade Est, Ouest et Sud (les balcons forment des protections solaires pour les étages inférieurs, pour protéger les logements des surchauffes d'été).
  - Le dernier niveau peut faire l'objet d'un retrait de 1,50m maximum sur toute ou partie de sa longueur.

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### II. RÈGLES PARTICULIÈRES

##### Ouvrages techniques

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



<b>UF 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p><b>I. RÈGLE GÉNÉRALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3 m).</li> </ul> <p><b>II. RÈGLES PARTICULIÈRES</b></p> <p><u>Ouvrages techniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>
<b>UF 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.</li> </ul>
<b>UF 9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.</li> </ul>
<b>UF 10</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>	<p><b>I. RÈGLE GÉNÉRALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</li> <li>• La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres mesurés au faîtage pour les constructions principales</li> <li>- 4,5m au faîtage et à 3 m à l'égout des toits pour les annexes ou garages.</li> </ul> </li> <li>• Afin d'assurer un meilleur ensoleillement des habitations situées côté nord de l'avenue de Provence, la hauteur maximale des constructions principales à vocation d'habitat, situées côté sud de cette avenue, sera de 12 mètres.</li> </ul> <p><b>II. RÈGLES PARTICULIÈRES</b></p> <p><u>Ouvrages techniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, postes de transformation de tension électrique, etc.</li> </ul>

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

### **I. RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NON DESTINÉES UNIQUEMENT AUX COMMERCES**

#### Aspect général des constructions

- Les constructions d'inspiration traditionnelle d'une autre région sont interdites, ainsi que les pastiches d'architecture d'une autre époque.
- Les constructions annexes, et en particulier les garages, feront l'objet de soin particulier et seront réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc.). Les abris jardin d'aspect bois seront autorisés. Les abris jardin et les garages ne pourront être isolés.
- Les façades des magasins éventuels devront conserver l'harmonie d'ensemble avec le reste de l'immeuble.

#### Aspect et couleurs

- Les enduits extérieurs et les boiseries peints de couleur vive sont interdits. Les couleurs de façades seront choisies dans une gamme de teintes légères aux tons pastel et devront respecter la tonalité générale du site urbain. Des nuances différentes pourront être accordées dans le cas d'une harmonisation des teintes de toiture avec les bâtiments avoisinants. Un nuancier est mis à disposition en mairie.
- Tout plaquage d'aspect parement de pierre est interdit.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

#### Enseignes et publicité

- Les enseignes des activités autorisées doivent être sobres (sous forme de caisson métallique noir), verticales ( $L = H / 3$ ) ; leur dimensions doivent s'adapter aux dimensions des rues sans dépasser 240 cm x 80 cm.

#### Toitures

- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et dans la mesure où ils s'intègrent dans le volume général des constructions avoisinantes.
- Les passées de toitures sont obligatoires sauf en limite séparative. Les dimensions des passées de toiture doivent être au minimum de 0,50 m.
- Les couvertures en terrasses doivent contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble, répondre à un souci d'ordre technique et environnemental (permettant la récupération des eaux de pluie) et ne pas dépasser une surface de 12 m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne servent que d'élément de transition entre des toitures en pente.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les terrasses ouvertes dans les toitures doivent faire l'objet d'un retrait maximum de 4 m.
- Les couvertures ne doivent pas être réalisées en plaques ondulées, en amiant-ciment ou en bac acier.
- Les pentes des toitures doivent être comprise entre 30 % et 45 %.
- Le couronnement des immeubles d'habitation doit faire l'objet d'un soin particulier architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de structures telles que souches de cheminées ou de ventilation, cage d'escalier, panneaux solaires, antennes.

#### Antennes

- Les antennes de télévision hertziennes seront placées sous les combles, sauf impossibilité technique.
- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles soient dissimulées aux vues extérieures.
- Pour les immeubles et ensembles immobiliers, une seule antenne devra être prévue, la distribution étant assurée par un réseau câblé commun

- En cas d'impossibilité technique justifiée, des installations en toiture seront tolérées à condition que soit assurée la meilleure intégration possible.

#### Clôtures et haies

- Les limites entre domaine public (ou servitude de passage public) et domaine privé, pourront être marquées par des clôtures.
- Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.
- Celles-ci seront constituées par des haies vives :
  - réalisées avec au moins trois espèces de buissons disposés irrégulièrement, dont une majorité de plantes à feuilles caduques à l'exclusion de toute espèces étrangères à la région (un répertoire pédagogique est joint en annexe),
  - éventuellement doublées d'un grillage à large maille assurant le passage de la végétation.
- Afin d'assurer l'harmonie du paysage de la rue, le choix des essences se fera également en tenant compte de celles des haies voisines (à condition que celles-ci répondent aux exigences de l'alinéa précédent).
- La hauteur totale du dispositif est limitée à 1,50 mètre.
- Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

## **II. RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DESTINÉES UNIQUEMENT AUX COMMERCES**

### Aspect général des constructions

- Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.
- Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

## **UF 12**

### **Stationnement**

#### **I. RÈGLE GÉNÉRALE**

##### Stationnements pour véhicules motorisés

- Le stationnement doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
  - Pour les habitations, il est exigé une place de stationnement minimum par logement de 50m<sup>2</sup> et une place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> (arrondi à l'unité supérieure)
  - Pour les activités secondaires et tertiaires, il doit être assuré 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de bureau ou de vente
  - Les garages couverts sont interdits, sauf :
    - intégrés en rez-de-chaussée des constructions principales
    - ou enterrés.
  - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à conditions qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Stationnements pour les deux-roues non motorisés
- Le stationnement pour les vélos doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
  - Pour les habitations, le nombre de places varie en fonction de la taille des logements selon la logique du stationnement des véhicules motorisés prévu à cet effet. Le stationnement doit être couvert et de plain pied afin de permettre d'abriter également les landaus et

poussettes pour enfants.

- Pour les activités secondaires et tertiaires, le nombre de places doit correspondre à celui des véhicules motorisés prévu à cet effet.

## II. RÈGLES PARTICULIÈRES

### Équipements publics

- Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les équipements publics.

### Logements sociaux

- Le stationnement est égal à 1 place par logement.

## UF 13 Espaces libres et plantations

### Espaces libres

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
- En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements à raison de 1 m<sup>2</sup> par logement.

### Plantations.

Les nouvelles plantations seront composées d'arbres de hautes tiges d'espèces à feuilles caduques, en favorisant tout particulièrement le choix d'espèces locales (un répertoire pédagogique est joint en annexe) ou fruitières.

### Pleine terre (en cas d'habitat)

Pour assurer l'aspect végétal de la zone, faciliter l'infiltration des eaux pluviales et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre.

- Seront interdits sur cette emprise :
  - toute construction enterrée
  - tout matériau imperméable
  - les aires de stationnement y compris les aires engazonnées
- Seront admis sur cette emprise :
  - les matériaux perméables
  - les plantations
  - les aires de jeux pour enfants
  - les dessertes piétonnes.
- L'emprise de la pleine terre sera calculée en fonction des superficies des terrains (« coefficient de pleine terre ») de la façon suivante :

- pour les terrains inférieurs à 500 m <sup>2</sup> :	néant
- pour les terrains supérieurs à 500 et inférieurs à 1000m <sup>2</sup> :	15% (pour l'ensemble du tènement)
- pour les terrains supérieurs à 1000 et inférieurs à 2000m <sup>2</sup> :	20% (pour l'ensemble du tènement)
- pour les terrains supérieurs à 2000m <sup>2</sup> :	25% (pour l'ensemble du tènement).

**UF 14**

**Le coefficient  
d'occupation du sol**

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) n'est pas fixé, il résulte de l'application des articles UF 3 à UF 13.