

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### *Qualification de la zone*

La zone UC est une zone urbaine, de densité moyenne à vocation principale d'habitat. Elle correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune. Elle a vocation à accueillir également petits collectifs et habitat groupé. Cette zone comporte un secteur UCa situé en limite d'autoroute où seules les constructions de faible importance sont autorisées.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
  - terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
  - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8.1 du code de l'urbanisme).
- 1.3. Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation conformément à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
- 1.4. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou à la réalisation d'infrastructures de transport collectif.
- 1.5. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux garages mitoyens), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.7. Les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques.

- 1.8. Toutes constructions non mentionnées à l'article 2.
- 1.9. **Dans le secteur UCa** : toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UCa-2.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

**1.10. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly**

- 1.10.1. En l'absence de données complémentaires, sur les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly, les constructions nouvelles ;
- 1.10.2. Tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- 1.10.3. Les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- 1.10.4. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

**1.11. Dans les zones d'expansion des ruissellements**

- 1.11.1. Tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- 1.11.2. Les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;
- 1.11.3. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins ;

**Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, les constructions à usage de bureaux, d'hôtel, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- 2.2.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

### **2.3. Dans les zones de ruissellement et les zones de débordement du Cailly**

- 2.3.1. Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- 2.3.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.3.3. La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- 2.3.4. Les extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants à usage d'habitation, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort des occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'ils prennent en compte le risque d'inondation ;
- 2.3.5. Les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte ;
- 2.3.6. Les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que le risque d'inondation soit pris en compte.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

- 2.3.7. Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- 2.3.8. De part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçues de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

### **2.4. Dans les zones d'expansion des ruissellements**

- 2.4.1. Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;

- 2.4.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- 2.4.3.** La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- 2.4.4.** Les constructions nouvelles et les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à ne pas être inondées par des venues ou des accumulations d'eau. Le niveau du rez de chaussée fonctionnel sera défini en fonction de la topographie de la parcelle et des terrains environnants. Dans tous les cas, il devra se situer au moins à 0,30 mètres au-dessus du terrain naturel ou du niveau d'inondation répertorié.
- 2.4.5.** Les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soient prévus.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables :

- 2.4.6.** Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- 2.4.7.** De part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan de zonage et aux abords des voiries, les accès aux sous-sols et aux parcelles devront être conçues de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **3.1. Accès**

- 3.1.1.** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3.** Sauf impossibilité technique, les rampes d'accès aux garages doivent comporter une surface plane d'au moins 3 m sur la parcelle, comptés à partir de l'emprise publique.
- 3.1.4.** Le long des RD 86, 267, 67, 94 et 47 les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par un accès unique commun à partir des voies.

## **3.2 Voirie**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

## **Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. Assainissement eaux usées.**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.2. À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire, notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le document technique unifié (DTU) 64.1. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.3. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

### **4.5. Assainissement eaux pluviales**

- 4.5.1. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

#### **4.3. Autres réseaux**

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

### **Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, un minimum parcellaire de 1000 m<sup>2</sup> est exigé.

### **Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Toutes constructions, quelque soit leur usage, devront être implantées en limite de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respecter un retrait de 2,50 m minimum. Quand il existe un alignement de fait des façades, il doit être respecté. Celui-ci se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de bâtiments sur au moins 4 parcelles contiguës.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UC-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
- reconstructions à l'identique (article UC-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

6.2. En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

## **Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives latérales soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UC-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels l'implantation soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 1,90 mètres minimum (pour les constructions d'une hauteur inférieure à 8 mètres), ou la moitié de la hauteur de la construction (pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres), comptés à partir de la limite séparative latérale, doit être respectée. Le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 mètres, pour lesquelles l'implantation en limite est autorisée.
- reconstructions à l'identique (article UC-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

- 7.2. En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

## **Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **Article UC-9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% maximum. Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :
- reconstructions à l'identique (article UC-2.2. alinéa 2.2.3), pour lesquels le coefficient d'emprise au sol initial, doit être respectée.

## **Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur (H) de toute nouvelle construction implantée le long d'une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile (en dehors des voies de desserte des zones de stationnement) mesurée en tout point du bâtiment quelque soit son usage, ne doit pas excéder deux fois la distance (L) mesurée depuis ce point jusqu'à l'alignement opposé ( $H \leq L \times 2$ ).
- 10.2. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, ne doit pas excéder 10

mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UC-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2), pour lesquels la hauteur maximale hors tout ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.
- reconstructions à l'identique (article UC-2.2 alinéa 2.2.3), pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.

**10.3.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions à usage de bureaux, d'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ne doit pas excéder 12 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- reconstructions à l'identique (article UC-2.2. alinéa 2.2.3), pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.

**10.4.** La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article UC-11 sont respectées.

**10.5.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

## **Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

**Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

11.1.2. Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.

11.1.3. En bordure de rivières, les remblaiements et endiguements sont interdits sauf pour la réalisation d'aménagements permettant de lutter contre les inondations.

- 11.1.4. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5. Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

## **11.2. Aspect extérieur des constructions**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

### **11.2.1. Adaptation au sol**

- Les constructions nouvelles ont un niveau de plancher fonctionnel égal ou supérieur à la cote de la voirie existante à modifier ou à créer.

### **11.2.2. Aspect**

- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens environnants.

### **11.2.3. Toitures**

- Les toitures à pentes seront de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.
- Les pentes inférieures et les toitures monopentes peuvent être admises pour les constructions visées à l'article 2.2. (à l'exception des reconstructions à l'identique de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre) sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article UC-11.1.1 soit respecté.
- Les toitures-terrasses d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées.
- Les garde-corps des toitures-terrasses devront être intégrés à la construction.
- Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.
- Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des constructions environnantes.

### **11.2.4. Clôture, murs, portails**

- Les limites de parcelle sur rue peuvent être clôturées ou non clôturées.

- Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées. Elles seront constituées de clôtures minérales ou végétales.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 m sauf impératifs techniques le justifiant, tels que soutien de terres. En limite d'emprise publique, elles seront constituées de matériaux ajourés. Dans le cas de clôtures existantes en grilles ou maçonnerie présentant un intérêt architectural, celles-ci pourront être réutilisées ou complétées à l'identique quelle que soit leur hauteur.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par un tramage spécifique (ruissellement et inondation) et en bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- En limite d'espace public, en cas de soubassement surmonté d'un grillage ou de claire-voie, la hauteur de ce soubassement est limitée à 0,50 m sauf impératif technique tel que soutien de terres
- En limite d'emprise publique, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- L'emploi d'éléments préfabriqués en béton moulé en clôture est interdit, sauf pour la réalisation d'un soubassement.
- Les Portails implantés sur la voie publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
  - o Hauteur du portail en harmonie avec celle des clôtures
  - o Portail et piliers seront d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

## Article UC-12 : Aires de stationnement

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2.** Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de (arrondi au nombre entier supérieur) :
- **Habitation** : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre
  - **Commerces** : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente, non comprises les surfaces de stationnement des poids- lourds.
  - **Bureaux** : au plus 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de zonage et au moins 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors de ce périmètre.
- 12.3.** Les aires de stationnement seront constituées pour 50% au moins de leur surface, de matériaux absorbant afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement publics.
- 12.4.** Des espaces de stationnement deux roues non motorisés correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, locaux d'activités et culturels à raison d'un minimum de :

- habitation : 1 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues non motorisés par logement avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>
- activités de bureaux : 1 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues non motorisés pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements d'enseignement : 40 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues non motorisés pour 100 élèves
- équipements culturels, sportifs ou sociaux : 1 emplacement pour 30 personnes accueillies

**12.5.** Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

## **Article UC-13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

### **13.1. pourcentage d'espaces verts :**

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert, ne pourra être inférieure à 60% de la surface non bâtie de la propriété.
- pour toute opération groupée, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts à usage collectif ; cette surface sera d'un seul tenant.

### **13.2. parcs de stationnement :**

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article UC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de COS.