# ZONE U.E.

## CARACTÈRE DE LA ZONE U.E.

**La zone U.E. est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, équipée ou en voie d'équipement où l'extension de l'agglomération en ordre discontinu se réalise sur les parcelles existantes suivant les règles propres aux différents secteurs de la zone. La zone U.E. peut recevoir les équipements et ouvrages publics d'intérêt général accompagnant les constructions autorisées dans la zone ou nécessaires à l'aménagement urbain.**

La zone U.E. comprend quatre secteurs : UE1, UE2, UE3, UE4 dont les caractéristiques en terme de hauteur et d'occupation maximale du sol sont précisées respectivement aux articles U.E. 10 et U.E. 14 du présent chapitre dans le respect des prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

**Le secteur UE1** comprenant des **sous-secteurs a, b,** est une **zone mixte composée d'habitations collectives et de maisons individuelles.** Une petite zone, à l'Est se trouve incluse dans la Z.P.P.A.U.P.

**Le secteur UE2** comprenant un **sous-secteur a**, se compose d'un **habitat à majorité individuel dense**.

**Le secteur UE3** comprenant **un sous-secteur a**, en majorité en Z.P.P.A.U.P. **est une zone d'habitat à majorité individuel**.

**Le secteur UE4** est **destiné à l'habitat individuel à faible densité**, il concerne une grande partie des terrains et des villas proche du rivage qui ont fait la réputation de DINARD. A l'exception de quelques terrains enclavés au SUD de DINARD cette zone est incluse dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

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

Sont autorisés dans la zone les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément interdits.

### ARTICLE UE. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**1.** Installations et travaux divers
- affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442-2 §C, à l'exception de ceux liés à une construction nouvelle ou rénovation, extension de bâtiments existants, ainsi que ceux nécessaires ou simplement liés à la réalisation d'un ouvrage ou équipement public et expressément visés à l'autorisation délivrée.

**2.** La création d'établissements et activités relevant de la législation des installations classées incompatibles avec la destination de la zone en raison des nuisances qu'ils engendrent.

**3.** Les exploitations de carrières.

**4.** Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, l'aspect architectural ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

**5.** Les terrains de camping et stationnement de caravanes.

## ARTICLE UE. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES

**1.- Peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

**1.1** - les agrandissements ou la transformation des établissements ou activités relevant de la législation des installations classées.

# SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UE. 3 - ACCES ET VOIRIE

**1.-** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage sur les fonds des voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

**2.-** Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**3.-** Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

## ARTICLE UE. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - EAU - ASSAINISSEMENT - ELECTRICITE - GAZ ...

**1. Eau :**
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement**

**2.1** Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées dans des conditions conformes avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S et au plan de zonage d'assainissement.

**2.2** Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

**3.** Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

**4. Les lignes de distribution** de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

## ARTICLE UE. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1.- Une parcelle existante ne peut recevoir aucune construction si elle ne satisfait pas aux conditions suivantes :

**1.1-** être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire un carré de 8 m sur 8 m.

**1.2-** avoir une superficie supérieure ou égale à 200 m² pour les constructions individuelles et de 1 500 m² pour un collectif.

**Autres dispositions** :
- Pour les parcelles existantes inférieures à 200 m², l'extension des constructions à usage d'habitation existantes pourra être autorisée sous réserve que le projet présenté s'intègre dans le tissu urbain existant.

- Pour les parcelles existantes ne répondant pas aux conditions précitées, des constructions pourront être autorisées lorsque l'environnement contigu est déjà construit et lorsque le projet s'intègre parfaitement par son implantation, son volume, son architecture dans le tissu urbain existant.

2.- En cas de division d'une parcelle bâtie ou non, chaque partie issue de la division bâtie ou non devra pour être constructible avoir une superficie minimale de :

| Secteur | UE.1<br>UE.1a<br>UE.1b | UE.2<br>UE.2a | UE.3<br>UE.3a | UE.4 |
|---|---|---|---|---|
| Surface (m²) | ≥ 200 | ≥ 200 | 500 | 1 500 |

**Ces dispositions s'appliquent également aux Permis de Construire valant division excepté dans le secteur 1NAE3 où il n'est pas fixé de superficie minimale.**

## ARTICLE UE. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET RÉSEAUX DIVERS

**1. Voies publiques ou privées :**

**1.1** – Terrains situés en Z.P.P.A.U.P.

Les bâtiments seront implantés à l'alignement ou avec un retrait permettant d'assurer une cohérence avec l'implantation des constructions contiguës ou voisines, pour des motifs d'architecture et d'harmonie.

**1.2** – Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

1.2.1 - Sauf dispositions particulières portées au plan et indiquées par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement par rapport aux voies publiques ou pour les voies privées de la limite effective de la voie.

La construction d'un bâtiment à l'alignement pourra être autorisée ou même imposée lorsque les bâtiments construits sur les parcelles contiguës d'une rue sont eux-mêmes à l'alignement.

La construction d'un bâtiment en continuité d'un bâtiment voisin déjà construit, implanté à moins de 5 mètres de l'alignement, pourra être autorisée ou imposée.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

1.2.2 - En secteur UE1a et UE1b
Sauf dispositions particulières portées au plan et indiquées par une ligne tiretée qui se substitue à l'alignement, les constructions s'implanteront à l'alignement.

**2. Réseaux divers**

**2.1** - Lignes de transport d'énergie électrique
A l'intérieur des couloirs des lignes électriques figurées au document graphique, les projets d'aménagements, de construction, surélévation ou modification seront soumis à Electricité de France (adresse ci-après), pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m à la demande de l'E.D.F.
De même, l'exécution de tous travaux publics ou privés, situés à proximité d'une ligne de transport d'énergie électrique, telle que définie par le décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire : Electricité de France – Transport Electricité Ouest
Groupe d'Exploitation Transport Bretagne
Z.A. de Kérourvois Sud – 29556 QUIMPER Cedex 09

**2.2** - Conduites principales de transport de gaz

**2.2.1** - Zone non constructible
Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 6m située de part et d'autre de la canalisation.

**2.2.2** - Zone de protection
L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de :
GAZ DE FRANCE - Région Ouest - BP 1247 - 44024 NANTES Cédex 01

## ARTICLE UE. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**1 –**

**1.1-** à l'intérieur d'une bande de 17 m d'épaisseur (E = 17 m) prise à partir de l'alignement par rapport aux voies publiques ou pour les voies privées de la limite effective de la voie ou de la construction qui s'y substitue en cas de recul imposé.

**1.1.1-** Parcelles de longueur de façade inférieure à 13m,
la construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être autorisée ou imposée.

**1.1.2-** Parcelles de longueur de façade comprise entre 13m et 16m,
la construction peut être autorisée ou imposée en limite séparative sur un seul côté.

**1.1.3-** Parcelles de longueur de façade supérieure à 16m,
la construction n'est pas autorisée en limite séparative.
Toutefois pour des contraintes techniques résultant de la configuration de la parcelle et pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble du bâti existant, la construction en limite séparative pourra être autorisée.

**1.1.4-** Si la construction ne joint pas la limite séparative :
Les façades latérales, s'il n'y a pas de fenêtres éclairant des pièces principales d'habitation à l'exception des pièces de service, doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur (L = H/2) à compter de l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

Les façades latérales s'il y a des fenêtres éclairant des pièces principales d'habitation doivent en être écartées d'une distance au moins égale à leur hauteur (L = H) à compter de l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

**1.1.5-** En secteur UE1a et UE1b, la construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être autorisée ou imposée.

**1.2** - à l'extérieur de la bande de 17 m d'épaisseur (E = 17 m) la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à une fois et demie la hauteur du bâtiment à compter de l'égout du toit (L = 3H/2) avec un minimum de 3 m.

**1.3** - Pour les terrains situés à l'angle de deux voies,

**1.3.1** - à l'intérieur d'une bande de 17m d'épaisseur (E = 17m) les règles édictées au paragraphe 1-1 s'appliquent,

**1.3.2** - à l'extérieur de la bande de 17m d'épaisseur s'appliquent les dispositions suivantes :

- La largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la hauteur sous corniche du bâtiment L = H avec un minimum de 3 mètres.

**1.4.- Autres dispositions**

Des implantations différentes pourront être autorisées et même imposées afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble bâti existant **et s'adapter au caractère des constructions avoisinantes.**

En particulier, la construction d'un bâtiment en continuité d'un bâtiment déjà construit pourra être autorisée ou même imposée.

**2** - Des constructions d'une emprise au sol de moins de 25 m² accolées ou séparées **peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à l'intérieur ou à l'extérieur de la bande de 17 m à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres et dans le respect de l'harmonie des constructions existantes environnantes.**

## ARTICLE U.E. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

**1.-** Si elles possèdent des façades percées de baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière qu'aucune partie d'immeuble ne soit vue sous un angle supérieur à 45 ° à partir de l'appui de ces baies. La distance minimale entre constructions est de 9 mètres.

**2.-** Dans les autres cas (bâtiments simplement non contigus, pignons aveugles, façades en vis à vis partiel sur une longueur inférieure à 8m, ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation) la distance est réduite de moitié avec un minimum de 4 mètres.

## ARTICLE U.E. 9 - EMPRISE AU SOL

**1** - La surface maximale construite au sol y compris les bâtiments annexes devra satisfaire aux conditions suivantes :

| | UE 1 | UE 1a | UE 1b | UE 2 | UE 2a | UE 3 - UE 3a | UE 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Pourcentage d'emprise au sol individuel** | 30 | 50 | 50 | 30 | 40 | 20 | 20 |
| **Pourcentage d'emprise au sol collectif** | 20 | 50 | 50 | 20 | 30 | 20 | Sans Objet |

**2 -** Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions excède les pourcentages ci-dessus :

- **Sans dépasser 15% de l'emprise au sol maximale autorisée**, dans les cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition que ceux-ci soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire, à la construction de véranda, ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas,

- **Dans le cas d'équipements et d'ouvrages publics d'intérêt général**, une emprise au sol jusqu'a **100%** sur tous les niveaux à réaliser sera autorisée.

- **Dans le cas d'équipements publics d'intérêt général concernant la santé, l'éducation, l'accueil des personnes âgées, ou handicapées**, l'emprise au sol pourra atteindre **30 %** de la surface de la parcelle, dans les sous-secteurs UE 1, UE 2, UE 3, UE 3a et UE 4.

**3. Autres dispositions :**

**3.1- Pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue** existante et s'adapter au caractère des constructions avoisinantes, un dépassement pourra être autorisé jusqu'à 100% pour les parcelles de moins de 200 m² à l'angle de deux voies ou entre deux fonds.

**3.2- L'emprise au sol des constructions** pourra atteindre 100 % si deux conditions simultanément sont réunies :
- la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales,
- la partie construite en sus des pourcentages ci-dessus ne l'est que sur un niveau.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Hauteur des Constructions par rapport aux voies

**1.1** – Terrains situés en Z.P.P.A.U.P.
Il n'est pas fixé de règles de hauteur par rapport aux voies.

**1.2** – Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
1.2.1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
Au-delà de cette hauteur maximale, les toitures devront s'inscrire dans un plan à 45° sauf pour les lucarnes ou ouvrages assimilés à une lucarne tels que frontons, tourelles, clochetons..., cheminées ou saillies traditionnelles au-dessus de l'égout.
1.2.2 - Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30m et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.
1.2.3 - Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.
1.2.4 - Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 17 m à partir de l'angle.
1.2.5 - Les superstructures techniques devront être incluses dans le volume enveloppe des bâtiments.
1.2.6 - Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments ou en continuité d'un bâtiment voisin, il pourra être autorisé ou imposé un dépassement de hauteur pour des motifs d'architecture dans la limite de la hauteur des bâtiments contigus.

### 2. Hauteur maximale

Dans le respect des prescriptions de la Z.P.P.A.U.P., la hauteur des constructions mesurées à l'égout du toit (non compris les toitures, les murs pignons) ne peut excéder le nombre d'étages droits et la hauteur suivante :

| Secteur | UE 1 | UE 1a | UE 1b | UE 2 | UE 2a | UE 3 | UE 3a | UE4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre d'étages droits** | R + 3 | R + 4 | R+4 | R + 3 | R + 1 | R + 2 | R + 1 | R + 1 |
| **Hauteur maximale à l'égout du toit** | 12 m | 15 m | 15 m | 12 m | 7 m | 9 m | 7 m | 7 m |

**En secteur UE2a**, la hauteur des constructions publiques d'intérêt général est fixée à 8 mètres à l'égout du toit, avec une tolérance de 1 mètre lorsque les bâtiments abritent des équipements techniques. Il n'est toutefois pas fixé de règle de hauteur pour les équipements techniques suivants : Tours de traitement et Silos de stockage.

**Au-delà de la hauteur maximale à l'égout du toit, les toitures devront s'inscrire dans un plan à 45° sauf pour les secteurs UE1a et UE1b et sauf pour les saillies traditionnelles et autres éléments reconnus indispensables : cheminées, tourelles, clochetons, lucarnes ou ouvrages assimilés à une lucarne tels que les frontons.**
**Au-dessus de l'égout du toit il ne pourra être réalisé qu'un seul niveau habitable.**

**3. Autres dispositions**

- Dans les limites de hauteur fixées au § 2 du présent article, une tolérance de 1,00 m est admise lorsque la hauteur calculée, comme il est indiqué au § 1, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

- Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments ou en continuité d'un bâtiment voisin, il pourra être autorisé ou imposé un dépassement de hauteur pour des motifs d'architecture dans la limite de la hauteur des bâtiments contigus.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – CLÔTURES

**1.** Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions mentionnées dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

**2.** Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**3.** Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, sont interdites les constructions ne présentant pas une cohérence de volume et une homogénéité d'aspect et de matériaux, ou dont la couverture comporte des complications incompatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines

**4.** Les enduits extérieurs seront de teinte compatible avec l'architecture du bâtiment, s'harmonisant avec les constructions environnantes, en évitant les couleurs vives faisant tache dans le paysage.

**5.** Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

**6. Les clôtures sur les voies publiques ou sur les voies privées** devront être traitées en fonction du caractère des clôtures voisines :

- soit par un mur bahut maçonné en pierre ou une maçonnerie de parpaings ou matériaux similaires enduits n'excédant pas 0m80 surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (tels que grillages, grilles etc...), à l'exclusion des panneaux préfabriqués pleins ou ajourés. La hauteur totale n'excédera pas 1m80,
- **soit par un grillage doublé d'une haie vive**.... La hauteur totale n'excédera pas 1m80,
- soit par un mur en pierre maçonné toute hauteur avec couronnement pentu. La hauteur totale n'excédera pas 3m.

En limite latérale, les clôtures seront réalisées par un mur à l'exclusion des panneaux préfabriqués pleins ou ajourés, ou un grillage doublé d'une haie végétale leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres.

**7.** Dans les ensembles de construction et dans les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au règlement du lotissement ou au plan d'aménagement de la zone.

**8.** Dans les secteurs UE.3a et UE.4 qui présentent un intérêt particulier en raison de leur site naturel, les projets de constructions tant publics que privés devront être particulièrement soignés et être en harmonie avec l'environnement.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**1.- Pour les constructions à usage d'habitation collective**
- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une seule place de stationnement par logement.

En cas d'extension de bâtiments locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, la place par logement ne sera exigée qu'au-delà d'une extension supérieure à 50% de la surface hors œuvre nette existante.

**2.- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle**
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les parcelles inférieures à 200 m² il sera exigé une place de stationnement par logement.

**3.- Pour les constructions à usage de bureaux** (y compris les bâtiments publics)
Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N) de l'immeuble.

**4.- Pour les établissements industriels**
Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre nette (S.H.ON.) de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires : une place par tranche de 200 m² de surface hors œuvre nette.

**5.- Pour tous commerces.**

**5.1 - Commerces courants :** une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) de l'établissement.

**5.2 - Hôtels et restaurants** :
Une place de stationnement pour 2 chambres.
Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

**5.3 - Hôtels restaurants** :
Une place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant.
Une place de stationnement pour 4 chambres.

**6. - Pour les établissements d'enseignement et centre de vacances et d'hébergement**

**6.1** - Etablissement du premier degré
Une place de stationnement par classe

**6.2** - Etablissement du second degré
Deux places de stationnement par classe

**6.3** - Centre de Vacances et d'hébergement
Une place pour 10 lits.

**7.- Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, etc...) le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.**

**8.- Modalités d'application**
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, ou à défaut, une participation pour non-réalisation d'aire de stationnement sera exigible en application de l'article R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**9.- Cas particuliers**
Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement (qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus).

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 . Les constructeurs devront réaliser des espaces verts ou libres dont les surfaces minimales par rapport à la surface de la parcelle, sauf application des paragraphes 2 et 3 de l'article UE9, seront les suivantes :

| % emprise au sol | UE 1 | UE 1a | UE 1b | UE 2 | UE 2a | UE 3<br>UE 3a | UE 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Individuel | 50 % | 30 % | 30 % | 50 % | 40 % | 50 % | 55 % |
| Collectif | 55 % | 30 % | 30% | 55 % | 50 % | 55 % | Sans Objet |

Ces surfaces seront aménagées en espaces verts et réalisées en végétaux naturels. Elles feront l'objet d'une étude comportant un ou plusieurs documents graphiques permettant d'apprécier l'impact visuel du projet et le traitement des abords, dans les conditions prévues à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où ces espaces sont ouverts au public, ils devront être aménagés sous forme végétale et/ou minérale, adaptée à leur destination : places publiques, jardins publics, squares etc... et abords d'espaces publics aménagés.

Ces réalisations feront l'objet d'une étude comportant un ou plusieurs documents graphiques permettant d'apprécier l'impact visuel du projet et le traitement des abords, dans les conditions prévues à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.** Les lotissements d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 10% d'espaces plantés (communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant).

Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de Permis de Construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Dans le cas d'Equipements publics ou d'intérêt général concernant la santé, l'éducation, l'accueil des personnes âgées ou handicapées, les surfaces minimales d'espaces verts pourront être réduites à 30 % de la surface de la parcelle.

**3.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (article R 130.8 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation délivrée après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France en application des articles 70 et 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

**4.** Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

# SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UE. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**1** - Les valeurs du C.O.S sont indiquées au plan pour chaque secteur selon le tableau ci-dessous :

| SECTEUR | **UE 1** | **UE 1a** | **UE 1b** | **UE 2** | **UE 2a** | **UE 3**<br>**UE 3a** | **UE 4** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Caractère prédominant du secteur** | Collectif dense | | | Individuel ou petit collectif | | | Individuel |
| **Valeur du C.O.S** | 0,8 | 1,3 | 1,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,2 |

**2** – En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes est autorisée.

## ARTICLE UE.15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S

Sera uniquement autorisé un dépassement du C.O.S dans la limite d'une majoration de 0,1 par rapport aux coefficients indiqués à l'article 14 :

**1** - dans les cas évoqués au § 2 et 3 de l'article 9

**2** - pour permettre d'atteindre la hauteur sous gouttière la plus élevée du ou des bâtiments contigus dans les cas décrits au § 3 de l'article 10.