

Commune de Mandres-les-Roses

EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Département du Val-de-Marne



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

3- Règlement



Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 mars 2013
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2015
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 4 avril 2018
Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 19 juin 2024

BET Synthèse Architecture
35/37 rue Berthollet – 94110 ARCUEIL

SOMMAIRE

<u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>5</u>
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>29</u>
CHAPITRE UD	30
CHAPITRE UE	44
CHAPITRE UF	60
CHAPITRE UN	70
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU »</u>	<u>79</u>
CHAPITRE AU	80
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »</u>	<u>86</u>
CHAPITRE A	87
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »</u>	<u>96</u>
CHAPITRE N	97
<u>ANNEXES</u>	<u>103</u>

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE UD

Cette zone concerne le centre ancien de la commune.

Elle recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités.

En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies.

Elle comprend le secteur **UDa**, qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 7, 9 et 14.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement**, hormis celles admises à l'article 2,
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - **d'activités industrielles**, hormis celles admises à l'article 2,
 - **d'artisanat**, hormis celles admises à l'article 2,
 - **d'entrepôts**, hormis celles admises à l'article 2,
 - **d'exploitation agricole ou forestière.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

- **Les établissements ou installations à destination : d'artisanat, d'industries, ou d'entrepôts** à condition :
 - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - que la surface plancher occupée soit au plus égale à 500 m²
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration**, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans toute la zone

En application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 7 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 mètres.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIETONNES

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Rue de Servon
- Rue des Roses
- Rue François Coppée
- Rue du Général Leclerc
- Rue René Thibault
- Rue Henriette Fougasse
- Rue Paul Doumer

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres-les-Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone **doivent être enterrés.**

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site www.sivom.com.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

L'implantation des **constructions neuves** doit respecter les prescriptions définies :
- au chapitre 2 : "règles relatives aux constructions neuves dans le bourg-centre" - article 6 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Par ailleurs les constructions seront implantées dans les conditions suivantes :

a) dans les sections indiquées sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, les façades des constructions en bordure de la rue de Verdun (côté Sud) et des rues de Boussy, Paul Doumer, du Général Leclerc, de Brie et de François Coppée, devront être édifiées à l'alignement et pour le côté Sud-Ouest de la place Aristide Briand à la limite de la zone de recul correspondant à l'implantation actuelle des constructions.

b) dans les limites indiquées sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci, la façade sur rue des constructions devra être édifiée :

- dans une bande (marge d'implantation) comprise entre 4 et 6 mètres de l'alignement, en bordure de la rue Cazeaux et de la rue de Verdun (*côté Nord*).
- dans une bande de 4 mètres (marge d'implantation de 4 mètres) comptée à partir de l'alignement futur, en bordure de la rue François Coppée,
- dans une bande (marge d'implantation de 2 mètres) comprise entre 4 et 8 mètres de l'alignement, en bordure des rues du Docteur Schweitzer et Pasteur.

Dans les cas autres que ceux visés aux § **a)** et **b)**, la façade des constructions pourra être édifiée :

- pour les voies publiques à l'alignement (actuel ou projeté) ou en retrait,

- pour les voies privées et les cours communes à la limite tenant lieu d'alignement ou en retrait,
- à la limite de la marge de recul indiquée sur le plan de zonage ou avec un retrait plus important.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux modifications, extensions de bâtiments existants **pour des raisons d'harmonie ou d'architecture** et notamment pour conserver le caractère du centre ancien du village, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Des dispositions différentes de celles imposées peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce, dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)

<p>ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</p>
--

I. Zone UD

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Sauf cas particulier visé ci-après, les constructions **peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou retrait.**

À défaut d'implantation sur les limites, les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter :

- un retrait de **2.5 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouverture (seuls les verres à jours dormants sont admis).
- un retrait de **4 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.

Toutefois, les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait est fixée à 2 mètres minimum.

CAS PARTICULIERS

Pour les terrains disposant d'une façade sur la rue Cazeaux dans les mêmes limites indiquées sur le plan de zonage que celles visées à l'article UD 6 pour l'application de la marge de recul : Dans une bande de **25 mètres** comptée à partir de l'alignement :

- si la largeur de terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Au delà de cette bande: les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux piscines non-couvertes
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - > que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.

II. Secteur UDa :

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives ou en retrait.

À défaut d'implantation en limite, les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter :

- Sur une des limites séparatives si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture.

- En retrait de **2.5 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouverture (seuls les verres à jours dormants sont admis).
- En retrait de **8 mètres** minimum si la façade ou le pignon intéressé comporte des ouvertures.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Aux constructions annexes si la hauteur prise en tout point du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et si l'emprise au sol totale n'excède pas 15 m².
- aux piscines non-couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - > que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
 - > que les ouvertures créant des vues réalisées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- **50%** en secteur UD.
- **40%** en secteur UDa.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines non-couvertes.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Zone UD

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout de toit et 13 mètres au faitage

II. Secteur UDa.

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- **10 mètres** pour les toitures à une ou plusieurs pentes, mesurés au faitage par rapport au niveau naturel du sol.

CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Rappel : le permis de démolir est institué par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2007. La démolition de toute construction est soumise à autorisation.

A. Les constructions présentant un intérêt patrimonial

L'entretien des constructions doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

Les toitures des bâtiments doivent conserver leurs formes, pentes, matériaux de couverture, détails, cheminées, ornements de toit, d'origine. Leur restauration doit être assurée avec le même matériau d'origine (ou de valeur équivalente) et la même mise en œuvre. Les finitions doivent être soignées.

Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, éléments décoratifs).

L'éclairage des combles doit prendre la forme de lucarnes ou fenêtres de toit. Les lucarnes doivent être identiques à celles déjà existantes sur l'édifice ou comparables aux modèles de l'époque pour ce style de construction. Ces lucarnes doivent avoir la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées ; elles ne doivent pas dépasser en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage droit inférieur. L'éclairage des combles peut être réalisé à l'aide de tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture. Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être axées sur les travées de baies de façades.

Les façades des bâtiments doivent être conservées avec leurs matériaux d'origine. Il ne doit pas être appliqué d'enduit sur des matériaux qui, originellement d'étaient pas destinés à l'être. A l'inverse, l'aspect des enduits originels doit être conservé. La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moultures, persiennes, etc...) est impérative.

Les murs de clôture et portails anciens doivent suivre les mêmes règles que les murs de façade. Ils doivent être restaurés suivant les mêmes techniques traditionnelles, avec le même soin.

Les ouvertures doivent être maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, plus hautes que larges) et les menuiseries doivent être conservées, restaurées ou restituées par des châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage, à trois grands carreaux dans la hauteur.

Les volets, doivent être conservés ; ceux enlevés lors de ravalements antérieurs doivent être restitués. Ils doivent être ~~en~~ bois peints, pleins ou demi-pleins et demi persiennés à rez-de-chaussée, persiennés aux étages.

Les menuiseries. Les fenêtres doivent être peintes dans des tons clairs, les volets dans des tons clairs ou foncés, les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets, en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Les modifications de façade (de la composition, de l'aspect, du décor) qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice, de façon à répondre au style typologique.

Les clôtures :

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites. Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Ils pourront également être reconstruits dans la limite d'une hauteur maximum de 2,20 mètres.

Dans tous les autres cas, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, et ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Dans le cas de grilles, seuls seront autorisés les barreaudages horizontaux ou verticaux, les fioritures étant interdites.

Les clôtures de type « claustra » sont interdites.

CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures :

Les superstructures doivent être en pentes comprise entre 35° et 50°, et respecter les lignes générales de pentes et faîtages ainsi que la coloration des toitures et des édifices voisins pour en assurer autant que possible la continuité.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles, les gaines de fumée et ventilation doivent être regroupées dans des souches à forte section.

CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Dimension des places de stationnement :

Les places de stationnement auront une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,5 mètres.

Normes minimales de stationnement :

- **Habitat** : 2 places par logement.

- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « *place commandée* »)
- La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.
- **Coliving** : 1 place pour 2 chambres
- **Commerces, bureaux et artisanat** : 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de place de stationnement jusqu'à 55 m² de surface de plancher dans la zone UD. En cas de changement de destination des constructions, les garages existants devront être conservés, y compris lorsque la surface de plancher de la construction faisant l'objet du changement des destinations est inférieure à 55 m².
- **Industrie et entrepôts** : 1 place par tranche de 150 m² de surface plancher, avec un minimum d'une place.
- **Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre.
- **Service public ou d'intérêt collectif** : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors de voies publiques de préférence.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos et poussettes pour enfant

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé un espace sécurisé dédié au stationnement des vélos et poussettes. Cet espace, constitué d'un ou de plusieurs emplacements, doit être aisément accessible, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace sécurisé possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace sécurisé possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront, si possible, être maintenues ou remplacées par des essences similaires.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins **30%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert, distincte des aires de stationnement.

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour **100 m²** de surface traitée en espace vert.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour **100 m²**, arrondi au chiffre supérieur.

Éléments remarquables du paysage :

Les cours communes localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour. Les caniveaux et revers pavés devront être conservés. Les revêtements type bitumineux sont interdits.

Les Cours :

- Cour des Thibault – Cour 1
- Cour de la Cavalerie – Cour 2
- Cour de la Forge – Cour 3
- Cour de la Grande Croisée – Cour 4
- Cour des Tisserands – Cour 5
- Cour Guillory – Cour 6
- Cour du Marguillier – Cour 7
- Cour de l’Ancienne Poste – Cour 7 Bis
- Cour des grès – Cour 8
- Grand’Cour – Cour 9
- Cour Marcel Lecoq – Cour 9 Bis
- Cour de Chantepie – Cour 10
- Cour de la Rouère – Cour 11
- Cour des Rosiéristes – Cour 12
- Cour de l’Ormois – Cour 13
- Cour du Verrier – Cour 13 Bis
- Cour Saint-Vincent – Cour 14
- Cour de la Pépinière – Cour 15
- Cour de la Paillarderie – Cour 16
- Cour de l’Impasse Richer – Cour 17
- Cour du Pressoir – Cour 19
- Cour du Charron – Cour 21
- Cour du Vigneron – Cour 23
- Cour des Voituriers – Cour 25
- Cour n° 27

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l’article L 130.1 du Code de l’urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d’arbres sont soumis à autorisation préalable auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l’Alimentation, de l’Agriculture et de la Forêt (DRIA AF).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.