

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui comprend également un grand nombre d'équipements publics.

Elle occupe principalement la portion sud/sud-est du territoire communal (aux abords du boulevard Cotte, de la rue des Thermes et de la rue de la Coussaye), ainsi que les franges nord-ouest (en limite de Soisy-sous-Montmorency) et sud-ouest (îlot entre le boulevard du lac et l'avenue Philippe Dartis).

Elle couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les installations classées* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*

Les forages destinés à la géothermie dans toute zone du périmètre de protection identifiée au document graphique complémentaire.

Les affouillements dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles repérés au document graphique complémentaire.

A l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), joint en annexe du PLU :

Toute construction non autorisée en UG2.

ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction* destinée à l'habitation comportant plus de 2 logements à condition qu'au moins 50% des logements aient une surface de plancher* moyenne minimale de 70 m² (parties communes incluses), hors résidences* et logements sociaux.

Toute construction* destinée à l'habitation comportant plus de cinq logements, à condition qu'au moins 20 % de la surface de plancher* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute construction* de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher*, à condition qu'au moins 30 % de la surface de plancher* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute transformation d'une construction existante comprenant la création de cinq logements ou plus devra comporter un minimum de 30% de logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les constructions destinées au commerce* à condition qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction* existante*.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

Toute construction* à condition que les règles et recommandations du service de la ressource thermique soient respectées.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Tout aménagement ou extension* des constructions et clôtures protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de respecter l'identité architecturale de la construction.

Toute démolition des constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme P2, repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès ;
- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et 10 m² de surface de plancher* ;
- Les piscines de plein air.

A l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), joint en annexe du PLU :

Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, joint en annexe du PLU :

Toute construction* destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 – repérés au document graphique complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,50 mètres

Par unité foncière, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur les allées vertes, sauf pour accéder à des équipements et à des services d'intérêt collectif.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT**a) Eaux usées :**

Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviale sont strictement interdits.

b) Eaux pluviales :

Toute construction* n'aggraver pas la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par le risque de tassements des sols, du gisement hydrominéral et dans les secteurs d'alluvions compressibles (voir le document graphique complémentaire), les eaux pluviales ne seront pas infiltrées.

Les canalisations d'eaux pluviales seront amenées jusqu'en limite du domaine privé. Les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eau pluviale.

Les eaux en excès seront évacuées vers le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 2L/s/ha.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

LOCAUX RESERVES AUX ORDURES MENAGERES :

Il devra être prévu pour tout type de construction* (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce* et à l'artisanat*) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Au-delà de 10 logements, il sera créé 4 m² par tranche entamée de 10 logements supplémentaires.

ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent aux voies publiques et privées.

En cas de « retrait de l'alignement* imposé », repéré sur le document graphique pièce n°5.2.1 du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* des voies ou emprises publiques sur tout ou partie de la façade ;
- soit en retrait de l'alignement* d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies*, les débords de toiture, balcons, etc.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas le retrait de l'alignement* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement* ;
- Soit de façon à ne pas réduire **pas** la distance minimale existante entre la construction* et l'alignement*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront :

- soit à l'alignement* des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* ;
- soit en retrait de l'alignement* d'au moins 0,5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 25 mètres (terrasses, saillies* et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte ou de l'emprise publique.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible* se mesure dans une bande de 25 mètres par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible* de 25 mètres sont néanmoins autorisés :

- L'aménagement et l'extension* des constructions existantes* ;
- Les terrasses dans le prolongement de la construction existante ;
- Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 4 m de hauteur ;
- Les piscines de plein air.

Il n'est pas fixé de bande constructible* pour :

- Les programmes de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction* et de l'habitation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

En cas de clôtures protégées, les constructions s'implanteront soit :

- à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement* des voies* ;
- sur le retrait de l'alignement* graphique repéré sur le document graphique.

Pour les constructions existantes*, les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction* existante* de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement* des voies*.

En cas d'espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et l'extension* des constructions existantes* pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies les constructions et l'extension* des constructions existantes* pourront s'implanter sur les deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* de la construction* ($L=H/2$), avec un minimum de :

- 6 mètres si la façade* de la construction* comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade* est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction* de terrasse.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies*, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

Pour les constructions existantes* implantées sur une limite séparative* et ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction* existante* de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Pour les constructions existantes* implantées sur les deux limites séparatives*, les extensions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront sur la ou les limites séparatives* de propriété ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul* sera d'au moins 0,5 mètres.

Les constructions s'implanteront à une distance de 10 mètres minimum de la limite séparative* de l'emprise ferroviaire.

Les annexes* n'excédant pas 25 m² de surface de plancher* et 4 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul* de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m² (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives*.

Les terrasses dont la hauteur est supérieure ou égale à 1 mètre par rapport au niveau du sol fini après travaux devront présenter une distance de 2,5 mètres minimum par rapport à toute limite séparative de propriété*.

ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction* de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade* de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 50% de la superficie de l'unité foncière*.

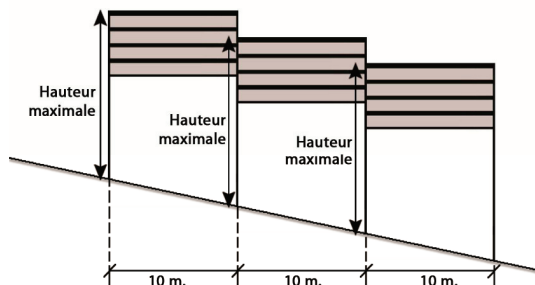
Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- l'aménagement et l'extension* sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* autorisée.

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction* au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- 13 mètres à l'acrotère* en cas de dernier étage en retrait de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;
- 10 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

Au delà de la bande constructible* de 25 mètres, la hauteur des constructions autorisées :

- devra rester inchangée pour l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* ;
- n'excédera pas 4 mètres pour les annexes* et les garages en cas de toiture à deux pentes, et 3 mètres en cas de toiture terrasse ou une seule pente.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction* reste inchangée.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière* sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal* protégé sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative* avec cette unité foncière*.

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une richesse architecturale exprimant la poursuite de la création du siècle dernier, tout en s'inscrivant dans la modernité du XXI^{ème} siècle, en intégrant les préoccupations environnementales.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume de ces constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés et toute modénature seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs et toute modénature seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les boîtes aux lettres, coffrets contenant les compteurs, interphones, etc... doivent être composés avec la clôture. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts. Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade* de la construction* ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction* ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Tout aménagement d'une construction* ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans une aire collective en surface ou en sous-sol, chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres minimum et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

Constructions destinées à l'habitation* :

Construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dans le rayon de 300 mètres à partir des deux gares SNCF :

- Il n'est pas fixé de règle

Au-delà d'un rayon de 300 mètres à partir des deux gares SNCF :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 1 000 m².
- Il sera créé une place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions d'une surface de plancher* supérieure à 1 000 m², hors résidences spécialisées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments existants affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher* existant avant le commencement des travaux.

Autres constructions destinées à l'habitation :

Il sera créé 1,4 place de stationnement par logement minimum, dont une place couverte.

Pour les constructions de résidences*, il sera créé au moins 0,3 place de stationnement par logement, dont au moins 50% des places situées au sous-sol. Aucune place n'est exigée pour les logements financés en PLAI ou PLUS.

En cas de transformation ou changement de destination entraînant la création de plus d'un logement, il sera créé 1 place de stationnement minimum par logement créé.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement créé, dans un local de 10 m² minimum, clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées aux bureaux* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher* destinée au bureau* est inférieure à 50 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au bureau* est supérieure à 50 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55 m² de surface de plancher* maximum.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat* et au commerce* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

- Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces* et l'artisanat* de moins de 300 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au commerce* et à l'artisanat* est supérieure à 300 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher*.
- Pour les équipements cinématographiques, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.
- Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les normes de stationnement s'appliquent seulement au changement de destination générateur de surface de plancher à destination d'habitation.

ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1- ESPACES LIBRES*

Les espaces en pleine terre* représenteront au moins 20% de l'unité foncière.

2- PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre* de haute tige* par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre* donnera lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre* abattu.

Les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² devront faire l'objet de plantations à raison d'un arbre* par tranche entamée de 100 m² d'espace libre*.

3- ESPACES PAYSAGERS PROTEGES* au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

4- ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES* au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

ARTICLE UG15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En raison des contraintes géotechniques et de la sensibilité de la ressource hydrothermale, la géothermie ne pourra être mise en œuvre qu'en dehors des périmètres de protection de la ressource hydrothermale, et après que des études adaptées aient démontré la faisabilité (notamment vis-à-vis des contraintes géotechniques) et l'absence de conséquences négatives sur l'environnement (notamment la ressource en eau).

ARTICLE UG16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.