

# ZONE UC

## Caractère de la zone

La zone UC correspond à l'urbanisation réalisée notamment sous forme de plans d'ensemble parfois en rupture avec la trame urbaine. Leur restructuration pourra être complète ou partielle : changement de destination des pieds d'immeubles, résidentialisation, traitement des espaces publics, ...

Elle recouvre également des ensembles collectifs plus récents inscrits ou non dans une composition urbaine.

Le secteur UCa correspond à la zone des Monts de Bregille, nouveau quartier résidentiel.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole et forestière ;
- les installations de camping et caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les carrières ;
- tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- les terrains pour la pratique des sports motorisés ;
- les constructions neuves dans les périmètres en attente d'un projet d'aménagement, indiqués « PAPA » au document graphique, conformément à l'article L 123-2 a) du Code de l'urbanisme.

## Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, dès lors que ce dernier a été édifié régulièrement et sous réserve que la reconstruction respecte les dispositions du règlement ;
- Dans les secteurs « S1 » et « S2 » définis au document graphique, les constructions à destination d'habitation sous réserve que les programmes d'au moins 10 logements, ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, contiennent respectivement un minimum de 10% en « S1 » et 20 % en « S2 » de logements sociaux de type PLUS, PLAI. Dans le cas de deux programmes réalisés de manière

concomitante sur des terrains contigus, les logements sociaux exigibles par application de la norme sur les deux programmes pourront être réalisés sur un seul sous réserve de justification de cet accord;

- Les constructions à destination d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Les travaux sur un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques.
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 4.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 4.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les secteurs indicés « t », le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Dans les périmètres en attente d'un projet d'aménagement, indiqués « PAPA » au document graphique, conformément à l'article L 123-2 a) du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite d'une augmentation de 5 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du projet de PLU ou dans le cas d'un bâtiment non clos, de l'emprise au sol ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics.

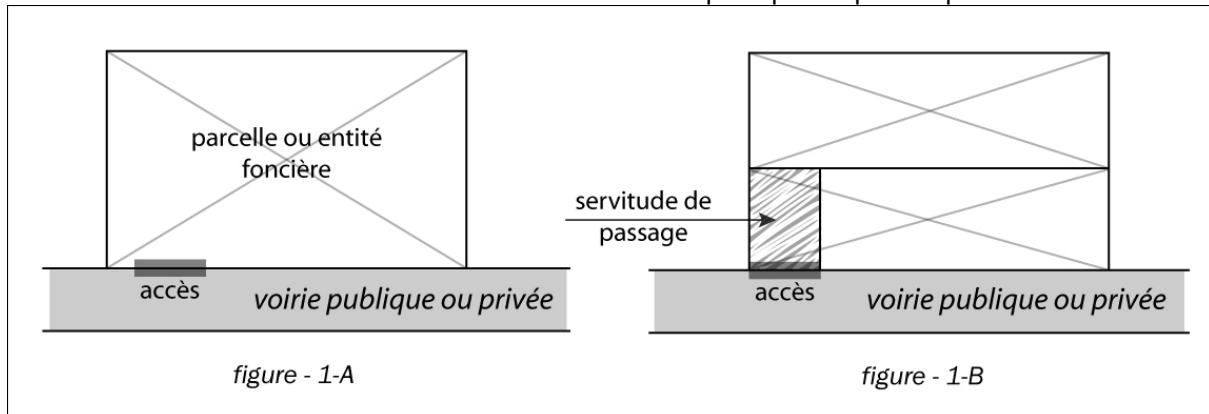
### **Article UC 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

### 3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Les accès des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

### 3.2 Voirie

La largeur des voiries externes, qui desservent l'unité foncière de la construction, doit être au minimum de 4 mètres de chaussée à partir de 5 logements desservis.

La largeur des voiries internes à l'unité foncière, doit être au minimum de 4 mètres de chaussée à partir de 5 logements desservis.

Elles sont accompagnées d'un cheminement piéton attenant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 mètres hors mur.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

## Article UC 4 : Desserte par les réseaux

### 4.1. Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

### 4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### 4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs s'y opposant et à justifier.

## Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

### **6.1 Dispositions générales :**

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »,
- à l'implantation définie au document graphique.
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

Les saillies et les surplombs sur le domaine public sont autorisés. Les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de profondeur, les surplombs seront conformes au règlement municipal de voirie.

### **6.2 Dispositions particulières :**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre du L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- implantation ou extension des constructions en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain, ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- Implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation

### **6.3 Autre disposition :**

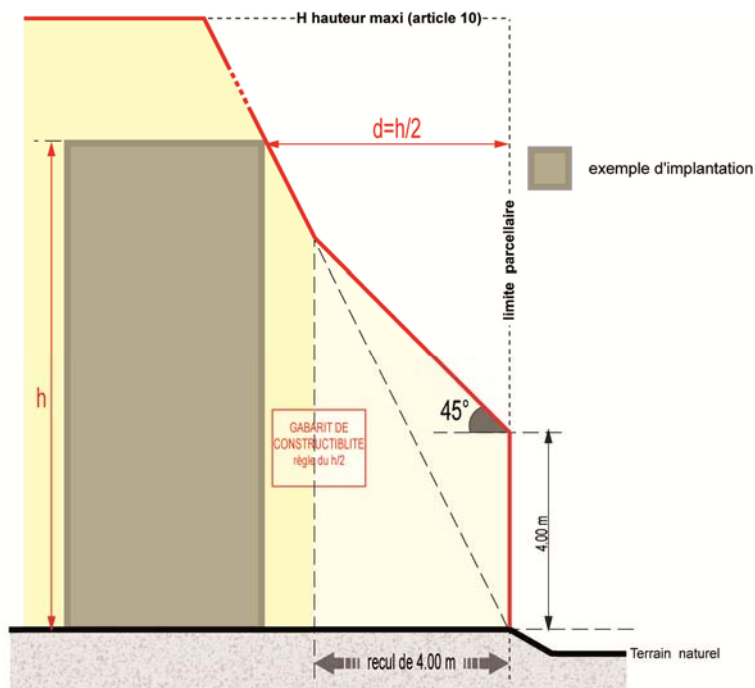
Les dispositions du 6.1. et du 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

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

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci dans un gabarit défini selon les deux règles suivantes :

- la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $H/2 = d$ ) dans les limites de hauteur définies à l'article 10 ;
- par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur mesurée en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.



### 7.1 Constructions en limite séparative

Les constructions sont autorisées en limite de propriété dans les conditions de hauteur définies à l'article UC 10 sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement ou au recul imposé à l'article UC 6.

Au delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions en limites séparatives sont autorisées dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas où un pignon aveugle d'au moins 10 mètres de hauteur est implanté en limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à ce pignon dans la limite des règles de hauteur définies dans l'article UC 10.

Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser, de manière concomitante, les uns aux autres dans la limite des règles de hauteur définies à l'article UC 10.

### 7.2 Constructions ou partie(s) de constructions établies en recul des limites séparatives

Les constructions établies en recul des limites séparatives s'implantent dans le respect du gabarit défini précédemment et à 4 mètres minimum de la limite séparative.

### 7.3 Dispositions particulières

Les constructions annexes et les piscines s'implantent soit en limite séparative soit en recul de un mètre minimum de celle-ci dans le respect du gabarit défini précédemment.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

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

Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

## Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol. Sont exclus du calcul de l'emprise :

- les balcons dans la limite d'une profondeur de 3 mètres et les débords de toiture,
- les dalles et les terrasses implantées en tout point au dessous du niveau du terrain naturel,
- les surfaces des dalles, à rez-de-chaussée et au 1er étage, plantées sur au moins un tiers de leur surface et accessibles.

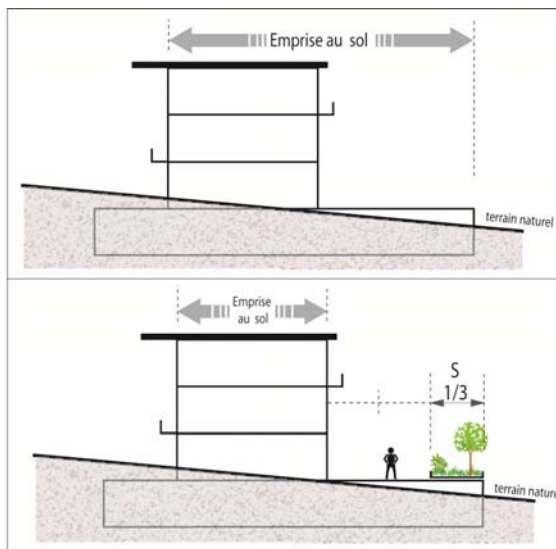
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

### 9.1 En zone UC, l'emprise est limitée à 35% du terrain.

Pour les opérations dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitat intermédiaire ou à l'habitat groupé, l'emprise au sol des bâtiments est portée à 45%.

Lorsque le projet de construction est à destination exclusive de commerce et/ou d'artisanat l'emprise est portée à 50%.

### 9.2 En zone UCa, l'emprise est limitée à 45 %.



### 9.3 Dans le cas de toitures végétalisées

Les emprises pourront être majorées d'une surface équivalente à 15% de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une majoration de l'emprise globale de 5%

## Article UC 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Dans les zones UC, la construction est au maximum de type R+4. La hauteur ne doit pas excéder 17 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

En zone UCa la hauteur ne doit pas excéder 20 mètres hors tout à l'acrotère ou au faitage.

Au dessus de ces limites de hauteur peuvent être autorisés les antennes, mâts et pylônes, souches de cheminée, capteurs solaires ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15 % et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée, telles que définies au « Titre I Dispositions générales », ou à une emprise publique, la hauteur hors tout peut être majorée d'1 mètre.

La hauteur type exprimée en niveaux est appréciée pour chacun des volumes de hauteur différente de la construction. Elle sera déterminée :

- Pour les volumes du bâtiment bordant la voie publique ou privée ou l'espace public : au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public,
- Pour les autres volumes du bâtiment : au milieu de chaque volume.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

## **Article UC11 : Aspect extérieur**

### **11.1 Dispositions générales**

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

Les constructions principales, les extensions, les annexes (non jointives du bâtiment principal), les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

Dans les opérations d'aménagement et notamment dans les lotissements, le règlement ou le programme définit un parti d'aménagement et d'architecture selon la nomenclature du présent article.

### **11.2 Adaptation au sol des constructions**

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau moyen de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1.50 mètres du terrain naturel.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain

Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

### **11.3 Façades**

Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes,..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Est proscrit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

#### **11.4 Toitures**

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre. Ils feront l'objet d'un traitement architectural.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations groupées, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faitages, des couleurs, ...).

#### **11.5 Clôtures**

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale,
- La hauteur mesurée n'excédera pas 2 mètres. La hauteur de la clôture sera appréciée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Dans le cas où la clôture nécessite d'être édifiée sur un mur de soutènement conséquent et nécessaire pour des raisons techniques, cette hauteur sera appréciée à partir du niveau soutenu.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs appareillés existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex.: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières,

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des clôtures, notamment en limite des voies publiques et privées et des espaces publics.

#### **11.6 Locaux et équipements techniques**

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

#### **11.7 Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

## **Article UC 12 : Stationnement**

### **12.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,



- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

## 12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

### Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.  
Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.

### Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

### Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup>,
- 1 place par tranche complète de 20m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

### Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

-

### Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

### Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ouverte au public.

## **Deux roues**

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

### **12.3 Application de la norme**

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées ;

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement ;

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres ;

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> par place, avec une surface minimale de 5m<sup>2</sup> sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun ;

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.123.1.5 2° du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé. Lorsqu'aucune de ces solutions ne peut être mise en œuvre, le pétitionnaire verse la participation pour non réalisation d'aires de stationnement instaurée par le Conseil municipal.

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

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise des constructions telle que définie en UC9.

Les espaces libres sont composés d'au moins 50 % en pleine terre (plus de 50 cm d'épaisseur de terre).

Les espaces imperméabilisés doivent être les plus limités possibles. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier doit être planté ou préservé par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain libre, dont 1 arbre pour 3 places de stationnement aériennes. Ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs et tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération.

Pour les lotissements de plus de 5 lots un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 50 m<sup>2</sup> par lot.

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP.

Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un arbre situé dans un EVP.

Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares

### **Article UC 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

En zone UC, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal autorisé est de 1. Il est porté à 1,3 pour les locaux à usage d'activités (bureau, commerce, artisanat).

En zone UCa, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Ces dispositions sont majorées de 10 % pour les constructions remplissant les critères de performance énergétiques du label « Bâtiment Basse Consommation, BBC 2005 » pour les constructions neuves et « BBC rénovation » pour les constructions existantes.