

## **TITRE 2/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'environ **63 hectares**, correspond au centre actif de la commune.

Elle comprend les deux « centres-villes » de Pornichet que sont :

- le Quartier de la Gare, qui s'étend le long des axes de l'Avenue de Mazy (dans sa partie orientale) et de l'Avenue du Général de Gaulle.
- Le quartier du Marché, centré autour de la place du Maréchal Joffre (également appelée Place du Marché).

Elle regroupe également :

- Une large partie du front de mer des Océanides (le long de la plage des Libraires).
- L'opération des « Océanes ».
- Des équipements administratifs et socioculturels le long de l'avenue du Baulois et du boulevard de la République.
- Des commerces localisés principalement dans les quartiers de la Gare et du Marché.
- Les deux principales entrées de ville de Pornichet (avenue du Baulois et boulevard de Saint-Nazaire).

Les dispositions réglementaires de la zone **UA** visent :

- à permettre une meilleure harmonisation du bâti le long des axes principaux,
- à favoriser l'implantation des commerces et des services,
- à préserver la diversité des fonctions,
- à favoriser une certaine forme de densité urbaine.

Une large partie de la zone **UA**, correspondant au cœur de la commune, fait l'objet d'une étude de restructuration urbaine associée à un programme de rénovation des équipements touristiques et socioculturels permettant de donner au centre de Pornichet une véritable identité.

La zone **UA** est répartie comme suit :

- UAa : pour les « centres-villes » de la Gare et de la place du Marché (Gambetta)
- UAb : qui correspond à une partie front de mer, en bordure du boulevard des Océanides
- UAc : qui correspond à l'opération des « Océanes »
- UAd : qui correspond aux alentours des boulevards de Saint-Nazaire et du Baulois qui sont amenés à subir des évolutions urbaines importantes.

## **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux liés à l'activité ferroviaire.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou qui pourraient aggraver les phénomènes d'inondation à l'intérieur ou à proximité des zones repérées au plan.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à vocation d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux liés à l'activité ferroviaire, à condition qu'elles ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière
- Les installations classées sous réserve : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements liés à la gestion des eaux de ruissellements, aux fouilles archéologiques.
- Les équipements techniques sous réserve qu'ils soient liés aux réseaux urbains.

## **Dans les secteurs de zone inondable reportés aux plans :**

### **Sont prescrits :**

- Lors de la réalisation de travaux ou d'aménagements :
  - la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités par toute mesure appropriée réalisée en zone inondable,
  - la compensation volumique en zone inondable de tout remblai
  - l'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes...)
- Dans le cadre de constructions, reconstructions, extensions :
  - L'édification sur pilotis ou sur vide sanitaire sera préférée aux remblais,
  - Les sous-sols sont interdits,
- Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités :
  - les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.
- Pour toutes extensions et constructions nouvelles et lors de travaux de réhabilitation, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment, sauf si ce changement est de nature à réduire les risques :
  - la création d'accès de sécurité pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement,
  - la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité au dessus de la cote de référence (cote centennale + 30 cm) à moins d'une impossibilité technique qui sera à justifier.
  - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageable seront prises.
  - Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage ... devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée.

**Sont recommandés** la démolition de bâtiments d'activité inoccupés et l'élimination de tout remblai inutile ou abandonné.

## **ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3,50 m).

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, privées ou publiques, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès aux piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## **2. Voirie :**

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

### 2.1. Pour les voies ouvertes à la circulation automobile

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Pour les voies en impasse, une palette de retournement est obligatoire à partir de 3 logements desservis.

### 2.2. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

### 2.3. Cheminements piétonniers

L'ouverture de cheminements piétonniers est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de 2 mètres
- les accès doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

## **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2. Réseau d'assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

### 2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

### 2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie. Seul le trop-plein de ces dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des trop-pleins dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3. Réseaux électriques et de télécommunications**

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

### **Pour les lotissements ou les constructions groupées :**

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou du permis groupé),

- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

#### **4. Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires aux locaux de stockage.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Dans l'ensemble de la zone**

En bordure du domaine public maritime, les constructions doivent respecter les limites d'implantation figurée au document graphique.

#### **2. Dans les secteurs UAa et UAb**

##### 2.1. En bordure du boulevard des Océanides :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres de l'alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

##### 2.2. En bordure des autres voies

Toute construction doit être édifiée à l'alignement de la limite d'emprise, ou en retrait de 5 mètres, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à un léger retrait des éléments de façade pourra être tolérée.

*- Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :*

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants de qualité,

*- A l'angle de deux voies :* Les constructions situées à l'angle de deux voies devront être implantées de manière à ce que le cheminement piétonnier sur le trottoir contigu soit ininterrompu et que les conditions de visibilité soient bonnes.

#### **5. Dans le secteur UAc**

Toute construction doit s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation reporté au document graphique.

#### **4. Dans le secteur UAd**

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale variant entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, si des immeubles existants, conservés, de qualité, sont implantés à l'alignement, l'alignement peut être poursuivi.

### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1. Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UA 6**

##### 1.1. Dans le secteur UAa :

Toute construction doit être édifiée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre.
- Soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres, par rapport à l'égout ou à l'acrotère.
- Place de la gare et du Maréchal Joffre : l'implantation se fera obligatoirement d'une limite latérale à l'autre.

##### 1.2. Dans le secteur UAb :

Toute construction doit être édifiée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit à partir de l'une des limites, en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites séparatives, en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

##### 1.3. Dans le secteur UAc :

Toute construction doit être édifiée à l'intérieur du polygone d'implantation reporté au document graphique.

##### 1.4. Dans le secteur UAd :

Toute construction doit respecter des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres, de part et d'autre de ladite construction.

##### 1.5. Dans l'ensemble de la zone :

Pour toute installation de piscine de plein air, une marge minimum de 3 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives et par rapport aux fonds de parcelles.

## 2. Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de 15 mètres et par rapport aux fonds de parcelles

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 mètres par rapport à l'égout ou l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas aux dépendances de hauteur maximale inférieure ou égale à 3,50 mètres lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre par rapport à la limite séparative si la préservation d'une haie existante le justifie.

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

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance les uns des autres au moins égale à la hauteur verticale du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dépendances de moins de 6m<sup>2</sup> et les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

### ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

Secteurs	UAa	UAb	UAc	UAd	Secteur inondable
Emprise au sol maximale	60%	50%	Sans objet	50%	40%
Si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales ou artisanales ou de services	80%	80%		60%	40%

Les piscines de plein air ne sont pas assujetties à la limitation de l'emprise au sol.

### ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (Hm) est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

## 1. Par rapport à la voie

La hauteur verticale (Hv) est déterminée par la largeur (L) de la voie. La hauteur verticale d'une façade est égale à la plus courte distance la séparant de la limite opposée (existante ou future).

Lorsque les voies sont en pente ou de largeur variable, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie, sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies de largeurs inégales peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle bâti.

Au-delà de la hauteur vertical (Hv), tout point de l'édifice doit s'inscrire dans un angle compris entre 30° et 45° à l'horizontale, tout en ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée (Hm).

## 2. Limite de hauteur

La limite de hauteur de toute construction est fixée comme suit :

Secteurs	UAa	UAb	UAc	UAd
Hauteur verticale (Hv)	15 m	12 m	21,5 m	15 m
Hauteur maximale (Hm)	21 m	18 m	26 m	21 m
Hauteur minimum du rez-de-chaussée	4 m	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Les superstructures, les toitures et les étages en retrait en attique doivent être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants.

### 1. Constructions et clôtures

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

La conception du projet architectural des bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés.

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale, autre que celle précédemment indiquée.

## **2. Façades**

Les traitements des façades avant et arrière devront être particulièrement soignés, afin d'éviter un « effet barre ». Il devra être proposé une volumétrie adaptée au caractère urbain environnant. Les installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

## **3. Vérandas**

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées au volume initial de la construction.

## **4. Toitures**

Les toitures en terrasse seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.

Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles seront recouvertes soit d'ardoises, soit de tuiles plates petit moule sans cote apparente et de ton uni ou, à défaut, de matériaux similaires par leur aspect, leur teinte et leur texture.

D'autres types de toiture pourront être accordés si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en oeuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

**Toute installation en saillie est interdite sauf pour les installations permettant l'utilisation des énergies renouvelables.**

## **5. Clôtures**

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, dès lors que celles-ci sont protégées au titre de l'article L123-17 du PV, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être constituées par :

- un mur bahut en pierre ou en enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur ;
- un grillage ou des lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les matériaux utilisés seront en harmonie avec ceux de la construction principale ou avec ceux du site environnant. Les éléments maçonnés doivent être enduits et peints. Les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut dépasser les limites indiquées ci-dessus.

- *Dans les carrefours :*

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale autre que celle précédemment indiquée.

- *Au-delà de la marge de recul sur voie :*

Des clôtures en bois d'une hauteur maximum de 1,80 mètres peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou sur la parcelle voisine.

## **6. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

## **7. Dépendances**

Les dépendances pourront être de matériaux différents de la construction principale, les pentes de toiture pourront être différentes de la construction principale. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

## **8. Locaux techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans un muret technique en limite du domaine public. Les boîtes aux lettres seront de type AFNOR NF 27-405 (ou nouvelle norme si changement).

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **9. Antennes paraboliques**

Les antennes doivent être placées dans la mesure du possible à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, les antennes paraboliques seront placées de façon à ne pas faire saillie du volume enveloppe dans la mesure où cela n'empêche pas une réception de qualité.

## 10. Façades commerciales

Pour toute rénovation de commerces ou implantation de nouveaux commerces, il est nécessaire de se reporter au « cahier de recommandations pour les façades commerciales », figurant en annexe numéro 4 du présent règlement.

### ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

1. Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et comporter un débourbeur déshuileur.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès par unité foncière sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. Un second accès est obligatoire à partir du moment où l'aire de stationnement comporte plus de 50 places.

Dans les secteurs UAa, UAb et UAd, un tiers au moins des emplacements de stationnement sera enterré ou inclus dans le volume du bâtiment.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur l'unité foncière doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des deux-roues est de 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### 2. Normes applicables

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

### 3. Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il versera une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L-421-3 et R-332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

### **2. Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants identifiés au titre de l'article L 123-1 7 sont à conserver et à protéger.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC au titre de l'article L 130-1 sont soumis à déclaration.

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

### **3. Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être traités à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

### **4. Espaces libres et espaces verts à créer**

4.1. Sur chaque unité foncière, les superficies minimales suivantes devront être traitées en jardins plantés et gazonnés, ou aménagées en espaces verts publics ou privés, ou aménagées en ensembles paysagers cohérents. Cet article ne s'applique pas aux constructions à usage d'activité ou de commerce autorisées et aux établissements recevant du public (E.R.P.).

<b>Secteurs</b>	<b>UAa</b>	<b>UAb</b>	<b>UAc</b>	<b>UAd</b>	<b>Zone inondable</b>
Coefficient d'espace vert par rapport à la surface de l'unité foncière	20%	20%	Sans objet	30%	50%

## **ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.