

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGA

CARACTERE DE LA ZONE UGA

La zone UGA, correspondant à l'ancien camp du Moulinet, est destinée à la réalisation d'un écoquartier. Elle peut accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des activités non nuisantes.

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie, répondant aux critères des Bâtiments Basse Consommation Energétiques ou qui tendent vers des bâtiments passifs.
- la gestion de l'environnement sonore,
- la gestion des eaux de ruissellement
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- au renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux naturels.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
 - Les surfaces commerciales supérieures à 800 mètres carrés de vente.
-

- Les entrepôts.
 - Les constructions à usage agricole.
 - Les habitations légères de loisirs et les mobiles-home à l'exception des installations provisoires de chantier.
 - Les dancings et boîtes de nuit.
 - Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie collective, pressing...).
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement.
 - Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
 - Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
 - L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
 - Ces interdictions ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
 - . aux constructions annexes aux constructions existantes.
-

**ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A
DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de respecter le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.
- Les constructions à usage d'habitat ou d'activités sont autorisées à condition qu'elles respectent des performances énergétiques et environnementales conformément à l'orientation d'aménagement.
- Dans le secteur 1c figurant dans l'orientation d'aménagement, les sous-sols ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte les risques de remontées de nappe et permette d'éviter la venue d'eau (les descentes des sous-sols ne devront pas être dans le sens de la pente du terrain, etc....).
- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées, à condition qu'elles comportent un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.
- La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'encrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

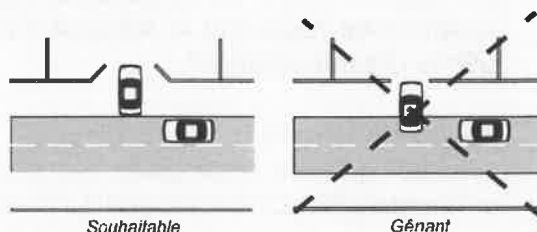
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
-

- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être situé en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 logements ou en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 6 mètres minimum.
- En cas de création de voie nouvelle présentant un caractère secondaire ou tertiaire, celle-ci sera traitée en espace partagé.
- Les liaisons douces seront réalisées avec des matériaux stabilisés.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont exceptionnellement autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton et vélo doit toujours être assuré.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux aménagements et extensions des constructions existantes.
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement du Grand Troyes.

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires)
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention spéciale de déversement entre le Grand Troyes, le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Des dispositifs permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement doivent être réalisées sous forme de noues végétalisées.
- La voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
 - L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
-

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 – SUPERCIFIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
-

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit à au moins 3,00 mètres des limite(s) séparative(s).
- Les piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions, hors balcons et autres encorbellements, et hors escaliers extérieurs, ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent respecter les hauteurs fixées par secteurs tels qu'ils figurent dans l'orientation d'aménagement :
 - 1 a :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 13,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de quatre niveaux habitables (soit rez-de-chaussée sur sous-sol plus trois étages sans comble aménageable, soit rez-de-chaussée plus deux étages plus combles aménageables).
-

- 1 b :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 10,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (soit rez-de-chaussée sur sous-sol plus deux étages sans comble aménageable soit rez de chaussée plus un étage avec combles aménageables).
- 1 c :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 8,00 mètres. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de trois niveaux habitables (à savoir un rez-de-chaussée sur sous-sol plus un étage plus combles aménageables).
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture ou élément architectural typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) est interdite.

Les constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent respecter des performances énergétiques et environnementales répondant aux critères des Bâtiments Basse Consommation énergétique (label BBC) ou des bâtiments passifs (label passivhaus).

Les constructions doivent présenter des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, et l'exploitation des filières locales d'énergie renouvelable.

Les matériaux naturels issus des filières locales seront à privilégier.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme :

- L'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, les toitures de faible pente et les toitures courbes des constructions principales et de leurs annexes accolées, sont autorisées dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction intégrant des dispositifs utilisant les énergies renouvelables.
- Les tons des toitures devront s'harmoniser avec l'environnement.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

◆ Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- En cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent être constituées de grillage de ton foncé, doublé ou non de haies, d'une hauteur de 1,20 mètre maximum. Toutefois, la hauteur des piliers, des portails et des haies, peut être portée à 1,40 mètre.

- Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent être constituées de grillage, doublés ou non de haies, et avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.

- Dans tous les cas :

- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
-

- . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles de clôtures ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- ◆ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:
 - . Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

► NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

- Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.
Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.
 - Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
 - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 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.

- Dans les secteurs 1a et 1b définis dans l'orientation d'aménagement, les aires de stationnement seront réalisées en souterrain ou en semi enterré.
- Les aires de stationnement visiteurs doivent être réalisées par poche réparties le long des voies de desserte dans l'ensemble de la zone.
- Les aires de stationnement en surface seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavé enherbé,...) et / ou dissimulées par des pergolas.

- **Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction.

- **Pour les constructions à usage d'habitation individuel**

Le nombre de places de stationnement est fixé à de 2 places de stationnement minimum par logement.

- **Pour les résidences séniors**

Une place de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

- **Pour les constructions à usage de bureau**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour 100m²de surface de plancher de la construction.

- **Pour les constructions destinées à l'artisanat**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour 200m² de surface de plancher de la construction.

- **Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, les logements foyers pour personnes âgées, les maisons de retraite, les établissements pour personnes âgées dépendantes**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

- **Pour les établissements commerciaux**

▶ **Hôtels**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

▶ **Restaurants**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 20m² carrés de surface de plancher de la construction.

▶ **Autres commerces**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- trois places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,

- deux places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

- **Pour les salles de spectacles et de réunions, les équipements culturels**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des équipements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs),

avec au minimum : une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

- **pour les établissements d'enseignement**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements;
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité;
- des besoins des membres du personnel (en plus des élèves / visiteurs),

avec au minimum :

- Pour les établissements du premier degré : Deux places de stationnement par classe.
- Pour les établissements du deuxième degré : Trois places de stationnement par classe.
- Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

► **NORMES POUR LES DEUX-ROUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

- **Stationnement des deux roues :**
 - Champ d'application : cet article concerne :
 - les constructions et installations nouvelles,
 - les changements de destination sauf impossibilité technique.
 - Normes : Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher. Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenue n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5. Pour le stationnement des vélos, prévoir des dispositifs sécurisés.
-

- Pour l'habitat collectif et l'hébergement étudiants et jeunes travailleurs, les résidences services : Un local ou un emplacement clos et couvert, accessible de 1,5 m² par tranche de 100m² de surface de plancher.
 - Pour les bureaux : À partir de 100 m² de surface de plancher, 2 places(2) par tranche de 100 m² de surface de plancher.
 - Pour les activités artisanales : 1 place pour 200m de surface de plancher.
 - Pour les commerces : Toute construction nouvelle devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif
 - Locaux d'enseignement :
 - primaire : 1 place(2) par classe
 - secondaire et technique : 1 place(2) par classe
 - supérieur : 1 place (2) pour 40 m² de surface de plancher
 - Pour les autres équipements :
 - emplacement adapté aux besoins,
 - aucune norme requise en cas d'impossibilité technique de les réaliser.
- (1) Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone. La règle applicable aux constructions ou établissements non énumérés ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- (2) Le nombre de places exigées correspond soit à un local ou emplacement clos et accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de vélos que de places requises.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces privés

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives composées d'essences champêtres locales.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Espaces publics et collectifs

- Les espaces publics et collectifs doivent être paysagés.
- Les aménagements paysagés doivent respecter les principes figurant dans les orientations d'aménagement.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre à développement moyen pour 5 places ou être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Aucun C.O.S n'est fixé dans la présente zone.
-