

**ZONE Ue**

*Il s'agit d'une zone mixte attachée particulièrement au « cœur de ville ». Les bâtiments y sont construits en ordre continu. Les nouvelles constructions devront en confirmer le caractère urbain central et mixte.*

**Article Ue - 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article UA-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
  - hébergement hôtelier,
  - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.

**Article Ue - 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES  
A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. L'habitation en rez-de-chaussée à condition que l'implantation de la construction soit autorisée en retrait de l'alignement à l'article Ue-6.
- 2.4. La démolition ou la transformation d'un local d'activité, commerciale ou non, ou de bureau, à condition qu'un projet de reconstruction prévoit la restitution d'une S.H.O.N. d'activité

(indifférenciée, commerciale ou non, ou de bureau) équivalente à la S.H.O.N. d'activité initiale. Cette disposition n'est pas applicable à un projet d'équipement collectif d'intérêt général.

- 2.5. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

**Article Ue - 3****DESSERTE ET ACCES**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

**Article Ue - 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS**

- 4.1. **Eau** : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. **Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

- 4.3. **Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. **Gestion du stockage des déchets** : Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

**Article Ue - 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**Article Ue - 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES  
EXISTANTES OU FUTURES****6.1. Implantation des constructions nouvelles :**

<b>Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m</b>	. Les constructions seront implantées à l'alignement. . Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
<b>Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m</b>	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m minimum.

Dans le cas où la construction vient s'accoler à un immeuble existant implanté en retrait, un retrait équivalent et partiel de l'implantation par rapport à l'alignement pourra néanmoins être autorisé.

**6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**6.3. Angle de deux voies :**

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

**6.4. Saillies et encorbellements :**

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir ;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

**Article Ue - 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation des constructions nouvelles :**

<b>Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m</b>	<b>Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement :</b> Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
	<b>Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 16 m :</b> Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	<b>Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :</b> Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
<b>Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m</b>	<b>Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :</b> Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	<b>Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :</b> Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adosent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin.
- si leur hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

**7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospectus imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**7.3. Définitions des prospectus :**

7.3.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.3.2. *Implantation en retrait des limites séparatives* : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospectus suivants :

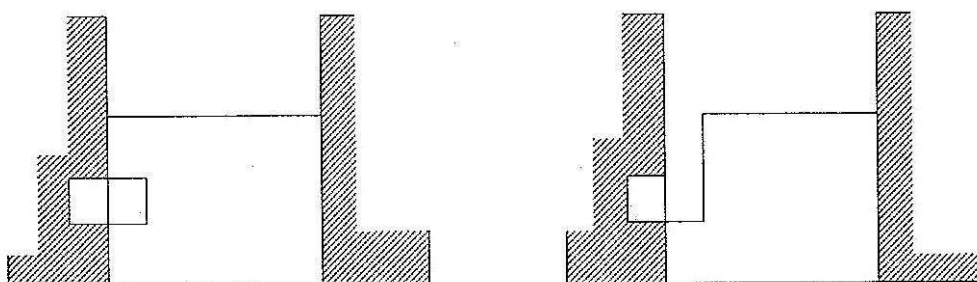
- . Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.

. Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.

7.3.3. *Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine* : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :

- . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite ;
- . soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



## Article Ue - 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :**

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

**Article Ue - 9****EMPRISE AU SOL**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **70 %**.

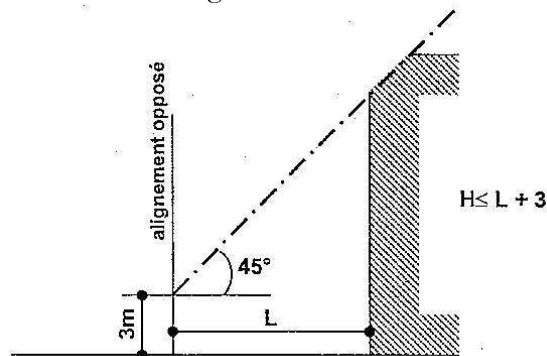
Une emprise de 100 % pourra être atteinte en rez-de-chaussée à condition que celui-ci soit à usage d'activité, déduction faite des locaux communs de l'immeuble (hall d'entrée,...). L'emprise aux étages supérieurs ne pourra dépasser 70 % de la superficie du terrain.

**9.2.** Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>.H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

**Article Ue - 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Compte tenu des voies adjacentes :**

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 3 m.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

**10.2. Compte tenu du plafond de la zone :**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser **18 m**.

Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.

**10.3.** Si la construction s'accôle à un immeuble mitoyen de hauteur supérieure à 22 m, sa hauteur pourra atteindre 21 m sur les 2/3 de la largeur de sa façade et en s'insérant dans cette héberge.

**Article Ue - 11****ASPECT EXTERIEUR ET  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Dispositions générales**

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient 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, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

**11.2. Les façades**

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des garde-corps sont interdits.

**11.3. Les toitures**

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

**11.4. Constructions existantes :**

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornements existants (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la façade.

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné.

L'éclairage des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

#### **11.5. Constructions nouvelles :**

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notamment supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

#### **11.6. Clôtures :**

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

#### **11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables**

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

#### **11.8. Façades commerciales et autres activités :**

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

## Article Ue - 12

## STATIONNEMENT

### 12.1. Principes :

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

#### Dimension des places :

- . longueur : 5,00 m
- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : en bataille 6,00 m  
en épis < 75° 5,00 m

#### Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

- . sens unique : 3,50 m
- . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m
- . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement de destination d'un local, le nombre de places exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.H.O.N. nouvellement créée, sauf impossibilité technique

avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## 12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<p><b>Habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- financement libre</li> <li>- financement aidé</li> <li>- résidence de logement « étudiant »</li> <li>- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé</li> <li>- 1 place/logement</li> <li>1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé.</li> <li>- 2 roues non motorisés : 0,75 m<sup>2</sup>/logement, 10 m<sup>2</sup> minimum</li> <li>- 2 roues motorisées : 10 m<sup>2</sup> minimum</li> </ul>
<p><b>Activités autres que bureaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.H.O.N. &lt; 300 m<sup>2</sup></li> <li>- S.H.O.N. comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- S.H.O.N. &gt; 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec 1 place minimum</li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. + aire de livraison (minimum 100m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<p><b>Bureaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li> <li>- 2 roues non motorisé : 10m<sup>2</sup> minimum</li> <li>- 2 roues motorisées: 10 m<sup>2</sup> minimum</li> </ul>
<p><b>Hébergement hôtelier</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres</li> </ul>
<p><b>Service public ou d'intérêt collectif</b></p>	<p>Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement. de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.</p> <p>Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m<sup>2</sup> minimum par classe maternelle et primaire et 1 m<sup>2</sup>/10 élèves en secondaire et supérieur.</p>

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

**Article Ue - 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13-1-** Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

- 13-2-** La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m<sup>3</sup>, sur une profondeur de 1,50m.

- 13-3-** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m<sup>2</sup> devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

- 13-4-** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

- 13-5-** En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

**Article Ue - 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 5****DEFINITIONS****Activité :**

Le terme « activité » regroupe les destinations suivantes, énoncées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme : bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt et hébergement hôtelier.

**Alignement :**

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Par extension et pour l'application du présent règlement concernant les voies privées, l'alignement sera considéré comme la limite du domaine routier (carrossable ou non) au droit des propriétés riveraines.

**Baies secondaires :**

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires. Elles peuvent éventuellement assurer les mêmes fonctions pour les pièces principales possédant sur une autre façade une ou plusieurs baies principales, si leur surface ne dépasse pas le tiers de celle des baies principales.

**Courette :**

Il s'agit d'un puit de lumière situé contre une limite séparative, délimité par un même bâtiment sur trois de ses côtés et dont la profondeur est inférieure à 4 mètres.

**Élément de façade :**

Est considéré comme élément de façade toute partie de façade en décrochement vertical ou horizontal d'au moins 0,80 m par rapport à cette façade.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale de l'ensemble des volumes bâtis hors œuvre et la surface du terrain. Ne sont pas compris les éléments de type que balcons, corniches,... qui ne peuvent être considérés comme des éléments de façades tels que définis ci-avant.

**Hauteur :**

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception :

- des cheminées,
- des garde-corps rendus obligatoires pour la sécurité de l'entretien des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrace à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

**Héberge :**

Il s'agit de la ligne d'un mur mitoyen qui peut, notamment au titre de l'application de l'article 7 du présent règlement, définir l'emprise maximale d'implantation d'une construction en limite séparative.

**Lucarnes :**

Seront considérées comme lucarne, notamment au titre de l'application de l'article 10 du présent règlement, les baies verticales, établies dans la hauteur d'un comble, si leur hauteur est supérieure à la largeur.

**Pièces principales :**

Les pièces principales sont destinées au séjour et au sommeil (salon, chambres,...) et concernent celles destinées à l'activité professionnelle (bureau,...).

**Pièces secondaires (ou de service) :**

Sont considérés comme pièces secondaires, notamment : cuisine, salles d'eau, salles de bains, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, dégagements, dépendances, lingerie,...

**Terrain (ou unité foncière) :**

Il s'agit de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.