

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.E.

Secteur d'habitations basses avec jardins on de petits collectifs.

CARACTERES DE LA ZONE

Dans cette zone, la construction de petits immeubles n'est admise que si les dimensions des propriétés et les conditions de voisinage en permettent l'édification sans qu'il en résulte de gêne pour les habitations voisines. Les activités commerciales y sont autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère résidentiel de la zone. Cette zone comporte un secteur UEa correspondant au domaine de l'Etat, comprenant le Centre Médical du Vésinet et diverses annexes (à l'exception des H.L.M. du Foyer de la Famille Française et de la Crèche des Amis, de la Première Enfance classées en zone UE) dans un parc boisé à conserver suivant les règles du présent règlement concernant l'abattage et le remplacement des arbres.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.E.1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales et à l'autorisation du Maire.

1°) Les commerces, métiers et industries utiles aux constructions ou aux besoins domestiques du VESINET peuvent seuls s'établir.

Pour être autorisés, les bâtiments à usage professionnel, ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ensemble dans lequel ils s'intègrent. Des marges d'isolement plantées peuvent être exigées à l'occasion de chaque autorisation.

2°) Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article U.E.2, peuvent être autorisés à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation :

- les chaufferies et les installations de climatisation des immeubles autorisés ;
- les dépôts d'hydrocarbures compléments des chaufferies d'immeubles et des postes distributeurs de combustibles liquides. Une attention particulière doit être apportée aux conditions d'implantation des réservoirs qui doivent satisfaire aux règles en vigueur à la date de leur mise en service.
- les garages entièrement constants en matériaux résistants au feu, mais ne garant que des véhicules dits de tourisme ou des véhicules à usage commercial de type comparable.

3°) Les ensembles de bureaux de plus de 250m² de surface hors œuvre nette sont soumis à l'autorisation du Maire.

4°) Tout affouillement ou exhaussement du sol naturel, en dehors de l'emprise des constructions d'une hauteur verticale supérieure à 0,60 m.

Article U.E.2 - Types interdits d'occupation ou d'utilisation des sols

1°) Les établissements soumis à autorisation préfectorale en vertu de la législation sur les installations classées, ainsi que celles soumises à déclaration par la même législation.

2°) Les installations à usage d'industries ou entrepôts dont l'ensemble occuperait un terrain d'une superficie supérieure à 2000 m².

3°) Les commerces ou services de plus de 400 m² de surface hors œuvre nette (vente + réserve + bureaux).

4°) Les établissements industriels ou commerciaux - qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées ainsi que les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, compte tenu, en particulier, de la gêne qu'ils apporteraient dans les quartiers environnants par le bruit ou les mouvements de circulation qu'ils susciteraient.

5°) Les parcs d'attractions, aires de jeux ou de sports ouverts au public.

6°) Les campings et caravanings et l'occupation du terrain par tout véhicule désaffecté, roulotte, caravane, abri léger de toute sorte susceptible d'être utilisé à l'habitation comme à tout autre usage, sauf lorsque l'installation est dressée à titre provisoire au profit du propriétaire du terrain, conformément à l'article L. 443-4 du Code de l'Urbanisme.

7°) Tout affouillement ou exhaussement du sol naturel dans les marges d'isolement des limites séparatives, à l'exception des rampes d'accès aux garages en sous-sol.

8°) Les décharges, dépôts de vieilles matières, déchets, détritiques, épaves.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article U. E. 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Pour les parcelles enclavées existant à la date de publication du POS, cet accès peut être réalisé par l'intermédiaire d'une voie aménagée sur fonds voisins, éventuellement obtenue par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, la possibilité d'accès à la voie publique est limitée à une seule entrée charretière, même en cas de mise en copropriété horizontale du terrain.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour à l'intérieur de la propriété.

Leur superficie n'est pas prise en compte pour le calcul de la surface des parcelles en cas de lotissement ou de division de propriété.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 °) - Accès particuliers - Ils doivent :

- avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée,
- avoir au plus 40 mètres de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes au total,

2°) Voies secondaires - Elles doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article U. E. 4 - Desserte par les réseaux

1°) Rappel de l'Article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I, art. 2)

2°) Eau : Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doivent être alimentés en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

3°) Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles installations.

4°) Autres réseaux : Les lignes électriques, téléphoniques et celles du réseau câblé doivent être enterrées lorsqu'elles desservent les parcelles privées.

Article U. E. 5 - Caractéristiques des terrains

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :

1°) - être de forme régulière et avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges de reculement et d'isolement réglementaires, un rectangle de 6 m sur 8 mètres.

2°) - avoir une superficie minimale de 600 m² avec au moins 18 mètres de largeur et de façade sur voie publique ou privée et 25 mètres de profondeur.

Cette superficie est ramenée à 300 m² pour les parcelles existant à la date du 8 Juillet 1970, avec au moins 10 m de largeur et de façade sur voie publique ou privée. Toutefois, si une parcelle bâtie existante au 8 juillet 1970 n'a pas les caractéristiques de superficie, de largeur et de façade sur voies minimales requises, des extensions ou une nouvelle implantation à concurrence du COS du secteur concerné sont néanmoins autorisées.

Les immeubles collectifs ne peuvent être édifiés que sur des terrains ayant une superficie minimale de 2 000 m² avec au moins 40 m de largeur et de façade sur voie publique ou privée.

En cas de sinistre d'une importance telle qu'il amène à réédifier la construction détruite, il pourra être procédé à cette nouvelle construction même si le terrain ne respecte pas les caractéristiques minimales ci-dessus précisées, à condition de respecter les autres prescriptions du POS concernant la localisation, l'emprise, la hauteur et le COS. Toutefois des adaptations mineures pourront être autorisées à l'examen de cas d'espèces.

Les autorisations de lotir sont subordonnées à l'établissement d'un plan des zones constructibles précisant les conditions générales d'occupation du sol, d'implantation, de volume et de desserte des constructions et l'implantation des arbres de haute tige existants.

Dans tout nouveau lotissement ou lors de toute nouvelle division de propriété, la surface de chaque lot à bâtir ne peut être inférieure à 600 m². Aucun lot de moins de 18 mètres de largeur et de façade sur rue et 25 mètres de profondeur ne peut être autorisé. Tout lot doit avoir une forme régulière.

Les partages et divisions d'immeubles bâtis ou non doivent être réalisés de telle manière que parcelles et bâtiments satisfassent, après division, aux dispositions du présent règlement.

Lorsqu'il y a mise en copropriété d'un terrain, qu'il supporte ou non des constructions, aucune clôture autre que des haies vives de 1 mètre de hauteur n'est autorisée entre les parties privatives ou communes en jouissance.

Article U. E. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies.

1°) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 9 mètres de l'axe de toute voie publique ou privée, en outre, un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement doit être observé pour les habitations individuelles, de 10 mètres pour les habitations collectives.

2°) Les saillies sur voie privée de même que dans les marges de reculement réglementaires, doivent respecter la réglementation concernant les saillies sur la voie publique.

Toutefois, la saillie des balcons dans les marges de reculement peut être portée à 1 mètre (au lieu de 0,80 m), si leur partie inférieure est placée à une hauteur d'au moins 3,50 m.

3°) Toute construction souterraine est interdite à moins de 9 mètres de l'axe de toute voie publique ou privée et à moins de 4 mètres de l'alignement.

4°) Quel que soit le recul imposé, les clôtures sur voies publiques ou privées doivent faire l'objet d'une autorisation municipale fixant leur implantation par rapport à la limite du domaine public ou de la voie privée. Des prescriptions particulières peuvent le cas échéant être imposées pour la réalisation des portes charretières.

Article U. E. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1°) Les vues directes doivent être assurées dans les conditions prévues à la rubrique "vues directes" des définitions de l'annexe I.

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de la propriété sur laquelle elles sont édifiées.

- Les remblais, terrasses, perrons et emmarchements ne doivent pas empiéter sur les marges d'isolement déterminées ci-après.

2°) a - Habitations individuelles.

- Pour une façade comportant au moins une baie de pièce habitable (pièce principale, cuisine, chambre isolée) ou de travail, la distance horizontale D de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative la plus proche doit, en règle générale, être au moins égale à la hauteur H du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (avec obligation réciproque pour assurer normalement une vue directe de 8 mètres).

- La hauteur H à prendre en considération est :

- pour les constructions à couverture en terrasse, la hauteur à l'acrotère,
- pour les constructions à couverture en toiture, la hauteur à l'égout du toit ou à la partie supérieure de toute baie de pièce habitable (pièce principale, cuisine, chambre isolée) s'il en existe une qui dépasse l'altitude de l'égout du toit.

Le point le plus élevé de la façade en cause ne doit pas dépasser la hauteur maximale autorisée et doit se situer au-dessous de la droite de pente telle que : $D = \underline{H}$ (au lieu de $D = H$).

- Pour une façade ne comportant, sur toute sa hauteur, aucune baie de pièce habitable (pièce principale, cuisine, chambre isolée) ou de travail, la distance D peut être réduite de moitié pour tout point de cette façade sans pouvoir être inférieure à 2,50 m.

- Pour un terrain dont la largeur L est comprise entre 10 et 18 mètres, le total T des marges latérales d'isolement ainsi déterminée ne peut être inférieure à $0,75 L - 5,50$ mètres, avec un minimum de 2,50 mètres.

En conséquence, une marge latérale d'isolement ne pouvant avoir moins de 2,50 mètres, pour les parcelles d'une largeur inférieure à 14 mètres, mais seulement dans une bande de 12 mètres de profondeur mesurée à partir de la marge de reculement réglementaire, les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales, et le cas échéant sur celle des limites qui comporte déjà une construction en mitoyenneté sur la parcelle voisine.

Pour les parcelles d'une largeur comprise entre 14 et 18 mètres, les marges latérales minimales d'isolement sont réparties également de chaque côté de la construction.

Pour les parcelles d'une largeur supérieure à 18 mètres, chacune des marges latérales ne peut être inférieure à 4 mètres.

La largeur à prendre en compte est celle du terrain prise au nu de la façade sur rue de la construction projetée.

Pour l'application des règles du présent paragraphe, un terrain d'angle, est réputé avoir une "largeur" égale à la 1/2 somme des longueurs des limites séparatives que l'on prend ainsi en compte en lieu et place des façades sur rues.

En fond de propriété, les règles des 1er et 2ème alinéas ci-dessus sont applicables, mais avec un minimum pour D de 4 mètres.

b - Immeubles collectifs

Les règles des 1er et 2ème alinéas, s'appliquent mais avec pour formule $D = \frac{3}{2} H$ avec un minimum de 12 mètres (au lieu de $D = H$ avec minimum de 4 mètres) et, pour les faces de constructions d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres ne comportant pas de baie de pièce habitable (pièce principale, cuisine, chambre isolée) ou de pièce de travail, $D = 3 H$ avec un minimum de 6 mètres (au lieu de $D = \frac{H}{2}$ avec un minimum de 2,50 m).

2

3°) Saillies sur marges d'isolement ou d'espacement

Les saillies inhérentes au gros œuvre telles que : acrotères, corniches, avancées de toiture, qui ne sont pas génératrices de vues, sont limitées à 0 m 80 d'avancée.

Les saillies fixes, mobiles ou temporaires d'objets de faible dimension ne faisant pas partie de la construction, telles que auvents, marquises... sont soumises à la même limitation.

Les saillies de faible importance inhérentes au gros œuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtres, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres, sont limitées à 0 m 15 d'avancée.

Toute autre saillie notamment celle susceptible de donner des vues telles que les balcons ouverts ou fermés, sont interdite dans les marges d'isolement.

4°) Constructions annexes

Sur les parcelles occupées par des habitations individuelles, des constructions annexes isolées non destinées à l'habitation peuvent être implantées sur les limites séparatives. A défaut d'être implantées en mitoyenneté, elles doivent respecter les marges d'isolement définies ci-dessus.

Sur ces parcelles, des constructions annexes en superstructures non destinées à l'habitation peuvent également être édifiées dans les parties de terrain séparant l'habitation des limites latérales. Dans ce cas, ces constructions doivent laisser une marge latérale minimale de 2,50 mètres et avoir une profondeur au plus égale à celle du bâtiment auquel elles sont adossées.

Dans le cas où cette marge de 2,50 m ne peut être obtenue (marge latérale inférieure à 5,30 m) une construction annexe peut être adossée d'un côté à la maison et de l'autre côté à la limite séparative.

Les constructions annexes doivent répondre en outre aux conditions suivantes :

- a) ne pas faire obstacle à l'ensoleillement des habitations,
- b) ne pas compromettre la bonne tenue de l'ensemble,
- c) avoir une hauteur totale au plus égale à :
 - 3 mètres à l'acrotère si la couverture est une terrasse,
 - 2,30 mètres à l'égout et 4,40 m au faîtage si la "couverture est une toiture,
 - 2,60 mètres à l'égout et 5,20 m au faîtage dans le cas où la construction annexe est un garage accolé à l'habitation ou un garage pour deux véhicules,

5°) Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, de la présence d'arbres de grand développement, ainsi que du parcellaire voisin et des constructions qui y sont édifiées.

Article U. E. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1°) La construction de plusieurs maisons d'habitation individuelle sur une même propriété ne peut être autorisée que dans la limite d'une maison d'habitation individuelle par 600 m² de surface de terrain et à condition que le plan de masse présente des dispositions satisfaisantes.

Les habitations individuelles doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à tout point d'un autre bâtiment ou d'une autre partie de bâtiment lui faisant vis-à-vis soit au moins égale à leur différence d'altitude ($D = H$) sans pouvoir être inférieure à 12 mètres entre bâtiments principaux et à 4 mètres entre bâtiments principaux et constructions annexes et annexes entre elles.

2°) Les immeubles collectifs doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à tout point d'un autre bâtiment ou d'une autre partie de bâtiment lui faisant vis-à-vis soit au moins égale à une fois et demie leur différence d'altitude ($D = 3/2 H$), sans pouvoir être inférieure à 12 mètres.

Pour les constructions bordant une cour fermée au moins sur trois côtés, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à tout point d'un autre bâtiment ou d'une autre partie de bâtiment lui faisant vis-à-vis sur la cour doit être au moins égale à deux fois la différence d'altitude ($D = 2 H$) sans pouvoir être inférieure à 12 mètres.

Article U. E. 9 - Emprise au sol

1°) L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 30 % de la surface du terrain. Toutefois, dans le secteur UEa, ce chiffre est réduit à 10 %.

2°) Les constructions annexes visées à l'article U. E. 7 (4°) ne doivent pas occuper plus de 5 % de la surface du terrain.

3°) La surface des constructions, y compris les constructions souterraines, ne peut pas dépasser 50 % de la surface du terrain.

4°) La longueur de tout bâtiment ne peut excéder 30 mètres.

Toute construction annexe doit s'inscrire en plan dans un rectangle de 10 mètres sur 6 mètres au maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages souterrains et aux piscines.

Article U.E.10 - Hauteur des constructions.

1°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions, au-dessus de la surface de nivellement, ne peut excéder :

a) pour les immeubles collectifs ; 12,50 mètres (R + 3), superstructures comprises.

b) pour les habitations individuelles :

- si elles sont couvertes en terrasse : 7 mètres (R + 1), superstructures comprises.

- si elles sont couvertes en toiture, 6,50 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage (R + 1 + comble), superstructures comprises.

Il sera toléré un dépassement de 0,50 mètres uniquement pour les souches de cheminées et de ventilation et les boîtes à poulies d'ascenseur.

2°) Hauteur relative

En aucun cas, la hauteur d'une façade ne doit dépasser deux fois sa longueur.

3°) Chiens assis et lucarnes.

Un chien assis doit obligatoirement respecter le gabarit et ne doit pas avoir une hauteur sur façade supérieure à 2 m 75. La largeur totalisée des chiens assis doit être inférieure aux deux-tiers de la façade, sans pouvoir dépasser une largeur unitaire de 4 mètres.

Les mêmes limitations s'appliquent aussi aux lucarnes.

Article U. E. 11 - Aspect extérieur.

1°) Les plans de toute construction dont la SHON excède 170 m² doivent être signés par un architecte. Celui-ci doit diriger les travaux et en assurer la conformité, à moins qu'il ne soit remplacé en cours d'exécution par un autre architecte. Dans ce cas ce dernier doit s'engager à se substituer au précédent architecte dans toutes ses obligations.

2°) Les terrains bâtis ou non, les constructions de tout nature, doivent être clos, aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages. Les terrains doivent être débroussaillés en permanence et les arbres bien entretenus. Les petits dépôts de bois, de matériel ou débris de jardins doivent être soigneusement dissimulés aux vues de tous côtés, de même que tout agencement éventuel pour éviter l'exposition à la vue des tiers, de linge, vêtements, tapis, etc.. que ce soit sur les terrains ou les constructions.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit est interdite dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ou l'aspect de l'environnement.

3°) Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

Les constructions doivent avoir de préférence leurs murs en pierre, pierre de taille, moellons, pierres pelliculaires, pierres reconstituées, briques de parement. Le béton classique apparent doit être revêtu d'un enduit, les murs en briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés et autres matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation, doivent être revêtu d'un enduit de ciment teinté dans la masse, de préférence de ton pierre, et réalisé avec des agrégats naturels, ou d'un revêtement en carreaux de céramique ou pâte de verre. Ils doivent être de teinte neutre à l'exclusion des couleurs vives. Les boiseries ou serrureries extérieures doivent être exemptes de bariolage. Le pavé de verre est autorisé.

Sont interdites les couvertures en amiante-ciment, en tôle ondulée, en matière plastique, en papier goudronné ou autres matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation. Les tuiles de petit modèle de teinte brune ou vernissée, les ardoises, shingles et bardeaux sont autorisés.

4°) Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc.. sont interdites.

5°) L'installation de pare-vue en plastique, canisses, etc.. sur les balcons, garde-corps, loggias, etc, est interdite.

6°) Les clôtures doivent être d'un modèle simple, sans décoration inutile et sans bariolage. Les murs de clôture doivent être jointés ou enduits. La brique creuse, les parpaings (béton, mâchefer, etc.) ne doivent pas rester apparents. Le béton classique doit être revêtu d'un enduit. Les canisses ou clôture du même genre, naturelles ou artificielles, ne sont pas autorisées.

Les clôtures à l'alignement et dans les marges de reculement (y compris les portes) - ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres à partir du niveau du trottoir et ne peuvent comporter de parties pleines continues sur plus de 0,70 m de haut à partir du même niveau. La partie haute de la clôture doit être à claire-voie et aménagée de telle sorte que les vides permettront la vue directe à travers la clôture soient répartis le plus également possible. Les vides doivent représenter au total une surface au moins égale à celle des parties pleines. Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou pour piétons et les pilastres intermédiaires éventuels, espacés d'au moins 5 mètres, pourront avoir une largeur pleine en façade de 0,50 m maximum et une hauteur hors tout pouvant atteindre 2,20 m.

Des dérogations aux règles d'établissement des clôtures pourront exceptionnellement, et sous réserve de l'accord du Maire, être accordées, notamment pour les clôtures faisant fonction de mur de soutènement du terrain naturel.

La clôture sur voie publique ou privée d'une propriété ne peut comporter qu'une seule entrée charretière d'une largeur maximum de 4 mètres et qu'une seule entrée pour piétons d'une largeur maximum de 1,20 m.

L'autorisation municipale visée à l'article U. E. 6 peut le cas échéant imposer une hauteur maximale inférieure, notamment aux intersections de voies publiques ou privées.

En dehors des marges de reculement, les clôtures séparatives ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

7°) Toute publicité par panneaux, affiches, enseignes, est soumise à autorisation préalable du Maire.

La publicité, sous toutes ses formes, nécessaire à l'exercice des commerces et professions installés sur un terrain donné, peut être seule autorisée sur ce terrain et ses clôtures, ses devantures commerciales ainsi que sur les façades de ses constructions, mais elle doit rester discrète et ne pas porter atteinte à l'architecture des bâtiments ni à l'environnement.

Toute publicité, quelle qu'en soit la nature, est interdite sur les pignons, les combles et les terrasses des constructions.

8°) Les antennes de réception-émission ou les antennes paraboliques doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics et à être intégrées en harmonie avec le bâti ou un traitement paysager.

Article U. E. 12 - Stationnement des véhicules.

1°) Le stationnement des véhicules des riverains doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Chacun des emplacements doit présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir des dimensions au moins égales à 5 mètres sur 2,50 mètres.
- être desservi par une voie carrossable d'au moins 6 mètres de largeur, dans le cas d'emplacements groupés.

Ces emplacements ne sont pas admis dans les marges de reculement réglementaires.

La largeur minimale des voies et rampes d'accès est de 3 mètres pour les accès à sens unique, ainsi que pour les accès à double sens desservant moins de 30 voitures, 6 mètres pour les accès à double sens desservant plus de 30 voitures. Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ou de la marge de reculement, leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Leur rayon de courbure intérieure ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans les courbes, la largeur minimale est portée à 3,50 mètres.

2°) Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut être exigée par l'Administration, il doit être réservé pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminé en appliquant par catégorie de logements construits les coefficients suivants :

- Habitations individuelles :

2 emplacements par habitation.

- Logements collectifs

a) logements collectifs d'au moins 2 pièces principales :

2 emplacements par logement

c) logements collectifs d'une pièce principale :

1 emplacement par logement.

Ces emplacements devront être construits en sous-sol.

3°) En ce qui concerne les autres constructions, il est exigé au minimum une place de stationnement pour :

- bureaux, laboratoires : 25 m² de surface hors-œuvre nette de planchers ;
- commerces : 25 m² de surface hors-œuvre nette ;
- restaurants : 10 m² de surface hors-œuvre nette ;
- théâtres, cinémas, salles de réunions : 10 places de spectateurs ;
- hôtels, hôpitaux, cliniques : 3 chambres ou 5 lits.

Les établissements industriels ou commerciaux ou à usage de bureaux doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement ou manutention sans encombrer la voie publique, ainsi que le stationnement de tous leurs véhicules et engins routiers.

Les emplacements prévus doivent permettre le stationnement de tous les véhicules du personnel et des usagers, clients ou visiteurs.

4°) Etablissements d'enseignement.

Outre les emplacements correspondants aux logements, il doit être réservé :

- Enseignement du premier degré : une place par classe ;
- Enseignement du second degré : deux places par classe.

Ces établissements doivent comporter aussi des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

5°) Dans le cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes dans le cadre d'une autre construction éloignée de moins de 100 mètres

6°) Le nombre de places de stationnement nécessaires aux logements locatifs aidés sera ramené à un emplacement au minimum affecté à chaque appartement, sauf pour la zone UEa où ce nombre reste fixé à deux.

Article U. E. 13 - Espaces libres et plantations

1°) Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Il est exigé, au minimum, un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de terrain libre de toute construction. 40 % au moins de ces arbres doivent être à feuilles caduques.

La proportion des terrains obligatoirement réservés aux jardins, pelouses, plantations, aires naturelles de jeux d'enfants, à l'exclusion des cours revêtues, surfaces aménagées pour les sports, dépôts ou dégagements, ne peut être inférieures à 50 % de la surface de la propriété.

Toute surface aménagée pour le sport doit respecter une marge minimum de 2,50 m. par rapport aux limites du terrain, marge portée à 10 mètres le long des clôtures bordant les coulées, pelouses, tapis verts, lacs et rivières ainsi que les routes et sentiers qui les en séparent. En raison de la nuisance sonore possible, le pétitionnaire doit obtenir l'accord écrit des voisins immédiats si la marge entre la surface aménagée et la limite séparative est de 2,50 m, ou comprise entre cette valeur et celle de la marge minimale imposée pour une construction (4 ou 6 mètres suivant le cas).

2°) A toute demande de permis de construire, de division, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et la circonférence à 1 m du sol des arbres existants, si elle est supérieure à 60 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter.

Dans le cas où l'opération entraîne l'abattage d'arbres de haute tige, il peut être imposé au propriétaire du terrain de replanter un arbre de haute tige pour remplacer chaque arbre abattu.

Les arbres à conserver doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

3°) Les aires de stationnement existants à la date d'entrée en vigueur du POS modifié doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par deux emplacements.

4°) Les arbres doivent être plantés à 2 mètres au moins d'une limite séparative si leur hauteur est égale ou supérieure à 2 mètres, à 50 cm au moins dans le cas contraire.

5°) L'épaisseur de terre végétale au-dessus des constructions souterraines doit être d'au moins 60 centimètres.

6°) Tout abattage d'arbre quelque soit son état est soumis à l'autorisation du Maire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U. E. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1) Règle générale

Pour les immeubles collectifs, le COS applicable à la zone U. E. est de 0,50.

Pour les habitations individuelles, le COS applicable à la zone U.E. est de 0,40.

Dans tous les cas, à l'intérieur de ce coefficient, le COS autorisé pour les usages autres que l'habitation est limité à 0,2.

Dans le secteur UEa, le COS applicable est de 0,15.

Dans tous les cas, un COS de 0,05 est utilisable, en sus, pour la construction d'annexes autorisées, exclusivement.

En cas de division d'un terrain bâti, la surface de tout lot déjà construit doit, en outre des prescriptions de l'article U.E.5, être déterminée en fonction du COS réel, s'il est supérieur au COS autorisé, aucun dépassement de COS ne pouvant être admis sur les lots issus de la division.

2) Amélioration de l'habitat

Pour des raisons justifiées exclusivement par l'amélioration de l'habitat, il est possible d'accroître la surface hors œuvre nette d'une construction destinée à l'habitation nonobstant les dispositions des articles UE 5, UE 6, UE 7, UE 8, UE 9, UE 14-1 et UE 15 aux conditions suivantes :

a) La parcelle cadastrale doit, d'une part, exister depuis le 7 Décembre 1989 au plus tard, et d'autre part posséder une superficie comprise entre 200 et 300 m².

6) L'extension ne doit pas avoir pour effet de porter la surface hors œuvre nette à plus de 120 m².

c) L'extension peut être réalisée sur l'une seule des limites latérales ou en limite de fond de parcelle.

d) L'extension doit être réalisée en harmonie avec le bâtiment existant, tenir compte de la topographie du terrain, de la présence d'arbres à grand développement, du parcellaire voisin et des constructions qui y sont édifiées.

Cette faculté peut également s'appliquer à chaque construction destinée à l'habitation d'une copropriété horizontale, si les conditions suivantes sont remplies :

- a) la copropriété doit être existante au 7 décembre 1989 ;
- b) la surface globale du terrain doit être comprise entre N x 200 et N x 300 m² (N = nombre de constructions destinées à l'habitation) ;
- c) aucune construction destinée à l'habitation ne doit être déjà construite avec une SHON supérieure à 120 m².

Article U. E . 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Aucun dépassement n'est admis dans cette zone.