

CHAPITRE V

REGLEMENT DE LA ZONE UC

Zone de densité moyenne pouvant accueillir des logements,
des activités commerciales ou artisanales et des bureaux

CHAPITRE V – REGLEMENT DE LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1-1** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.
- 1-2** La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme
- 1-3** Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme,
- 1-4** Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements sont respectées.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

- 2-1** Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles occupent une surface de planchers hors œuvre inférieure à 500 m².
- 2-2** Les constructions à usage de logements portant sur une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supérieure ou égale à 1200 m² ne sont autorisées qu'à condition de comporter au minimum 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (logements sociaux).
- 2-3** Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexée au présent règlement.
- 2-4** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :
- que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-5 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent PLU et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

2-6 L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

2-7 Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de la commune.

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

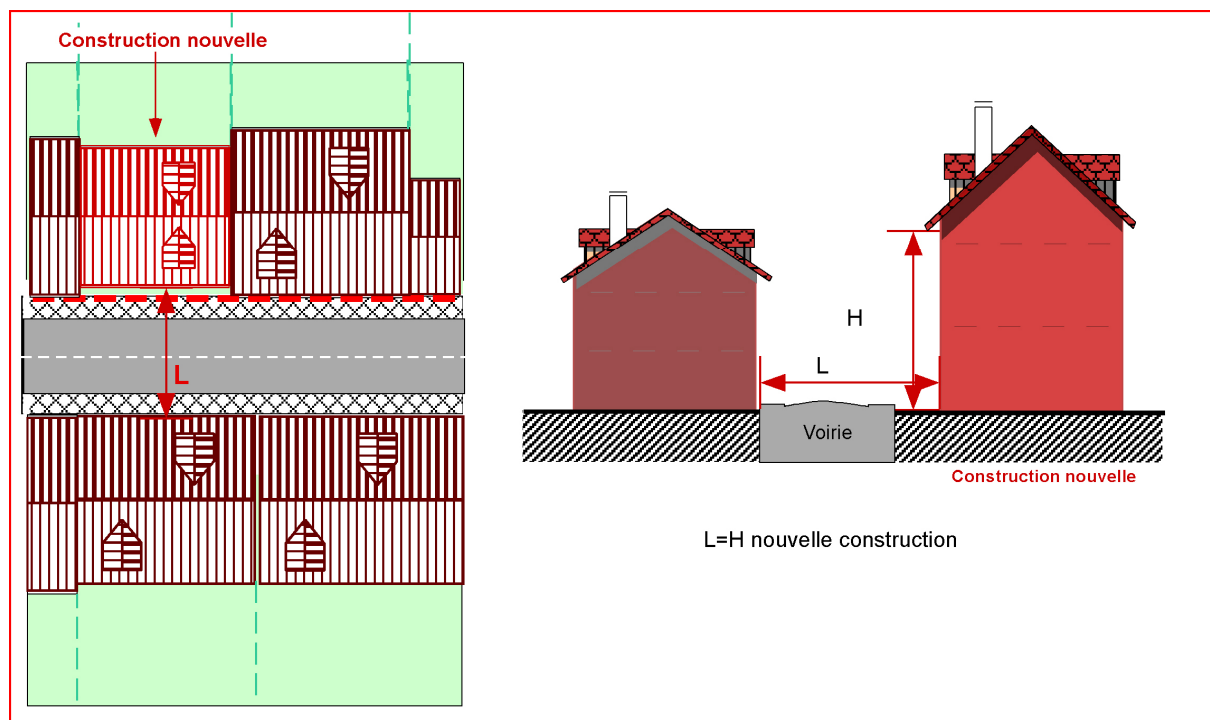
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Implantation

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait, mais dans tous les cas elles devront respecter par rapport à l'alignement opposé (de l'autre côté de la rue) une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade de la nouvelle construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère, située en vis-à-vis de la voie.

Toutefois, les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage de logement seront obligatoirement édifiées en retrait.



6-2 Marge de retrait

La marge minimum de retrait est de 4 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de recul.

6-3 Dispositions pour les terrains d'angle

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division.

7-1 Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives en application des dispositions précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limites séparatives à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres.

La longueur des pignons ou façades en limites séparatives ne pourra excéder 15 mètres.

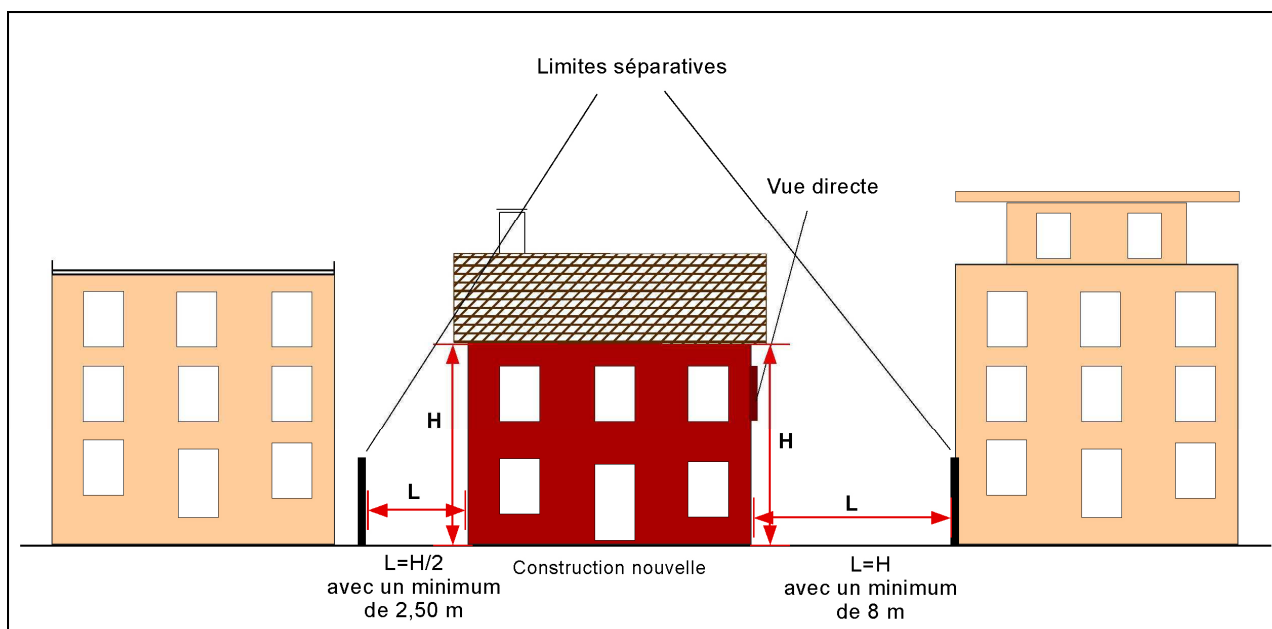
7-2 Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe ci-après.

7-3 Marge de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

7-4 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

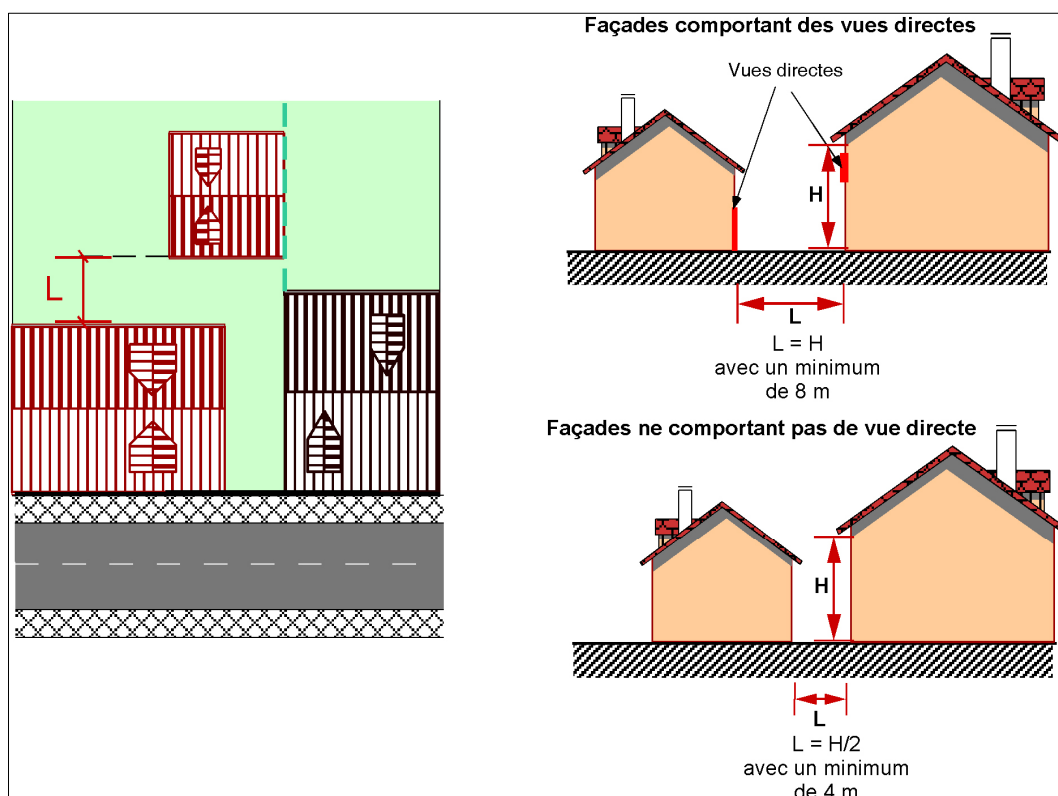
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) avec un minimum de 8 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.



Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, cette longueur de 8 mètres pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 60 % pour les constructions ou parties de construction situées en dessous du niveau naturel du sol,
- 40% pour les constructions ou parties de constructions édifiées en surélévation au-dessus du niveau du sol.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

En cas de construction à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces ou d'artisanat, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60%, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée et 4 étages. Le dernier niveau pourra être constitué de combles ou d'un étage en retrait (attique).

10-2 Dispositions particulières

10-2-1 Hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

10-2-2 Dispositions applicables aux services publics

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

10-2-3 Modulation pour tenir compte des constructions contiguës

Lorsque l'application des règles de hauteur maximale aboutit à la réalisation d'une construction trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales ou sur des terrains situés à l'angle de deux voies, une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée (15 mètres) pourra être autorisée ou imposée dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec les constructions existantes en question, dans une limite de 3 mètres et dans le respect des règles d'implantation.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site en respectant les caractéristiques de couleurs et de formes de l'Île-de-France (par exemple : ton rouge flammé ou vieilli pour les tuiles). Les toitures à pente ayant un aspect « ardoise », de couleur noire ou bleutée sont interdites, ainsi que les tuiles de type « romane » ou « canal ».

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Les toitures « à la Mansart » ne sont autorisées que pour les constructions dont le nombre de niveaux est d'au moins un rez-de-chaussée, deux étages et des combles mansardés.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

Toute façade doit recevoir un ravalement.

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre, sur les façades des modénatures et des éléments de marquage tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle ... est préconisée.

Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les commerces :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Le degré de pente n'excédera pas 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'accès sur le terrain.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

• En bordure des voies, la clôture doit être constituée :

- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou lisses, d'une grille ou d'un grillage peints. Le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres. Cette hauteur pourra être ponctuellement plus élevée pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture.
- Soit par un mur plein, réalisé avec des matériaux de qualité ou enduit d'une couleur qui s'harmonise avec celle de la construction principale, surmonté d'un chaperon ou d'un couronnement, d'une hauteur de 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

• En limites séparatives :

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées dans la partie basse en priorité.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-3 Dispositions complémentaires applicables en cas de travaux, de modifications ou d'extension d'une construction existante

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain,
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures),
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés,
- Les réfections de toiture devront respecter le style de la construction existante.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée.

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes, de création de SHON (surface hors oeuvre nette) à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit :

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manoeuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SHON (surface hors oeuvre nette).
- 2 places de parking pour tous les autres.

Au-dessus de 3 places à réaliser sur une même unité foncière, au moins 50% des places seront couvertes, de préférence en sous-sol.

12-2-2 Constructions à usage d'industries et entrepôts :

- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

12-2-3 Constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

12-2-4 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m² de surface de vente ou d'activité: néant
- S.H.O.N. supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison.

12-2-5 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, ... :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-6 Autres catégories de constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

12-3 **Deux roues**

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

12-4 **Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 **Espaces libres**

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ces espaces ne seront donc ni minéralisés, ni imperméabilisés.

Dans le cas de rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités, ce pourcentage pourra être ramené à 20% en fonction de la configuration du terrain.

Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non construits et non utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une

couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum.

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

13-2 Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre à haute tige pour 200m².

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximum est fixé à :

- 0.60 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 0.60 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat,
- L'ensemble ne pouvant excéder 1.20.

Toutefois, dans le fuseau de densité (bande de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur) sur la RD45e (boulevard de Stalingrad) entre l'avenue du Général de Gaulle et le boulevard Gabriel Péri, le COS est fixé à :

- 1 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 1 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat,
- l'ensemble ne pouvant excéder 2.

Par ailleurs, pour les terrains possédant une façade sur la RN4 (avenue Roger Salengro), il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage unique d'activité : hébergement hôtelier, bureaux, commerce et/ou d'artisanat.

Il n'est pas fixé de COS maximum pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS. (voir définition en annexe)