

Plan Local d'Urbanisme

Ville de Choisy-le-Roi

Règlement

Zone UE



P.O.S. approuvé le 25 novembre 1991

P.O.S. modifié en dernier lieu le 15 février 2012

P.L.U. arrêté le 15 février 2012

P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal actuellement affectée essentiellement à l'accueil d'activités économiques. L'habitat nouveau est exclu de cette zone.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UE_a
- Le secteur UE_{in} (Quartier Lugo nord)
- Le secteur UE_{is} (Quartier Lugo sud)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole,
- 1.2. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.3. Les caravanes ou habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- 1.5. L'ouverture et l'extension de carrières,
- 1.6. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- 1.7. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- 1.8. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation à ciel ouvert dans le secteur UE_{In},
- 1.9. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
 - 1.9.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
 - 1.9.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges
- 1.10. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- 2.3. Les dépôts et entrepôts, sous réserve qu'ils soient directement liés et rendus nécessaires à l'activité admise dans la zone, à l'exception du secteur UE_{In} où aucune condition ne s'applique.
- 2.4. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.5. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI
- 2.6. Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

- 2.7. A l'intérieur du périmètre d'étude délimité sur le plan de zonage, établi en application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme, les constructions ou installation d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 2.8. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

3.3.5. La création de pistes cyclables pourra être imposée pour les voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage cyclable existant ou à créer.

ARTICLE UE-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

→ Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.

→ Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi, le rejet dans le cours d'eau d'effluents issus de l'assainissement autonome est interdit pour les constructions neuves.

4.2.2. Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes. ..

4.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

4.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront

réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.5. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.4. Eaux souterraines

4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.5. Déchets

4.5.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1. Dispositions générales

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 5 mètres minimum.

- 6.1.2. Toutefois, la distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.1.3. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.4. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.
- 6.1.5. Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :
- soit à l'alignement de la rue,
 - soit par un alignement sur une construction voisine.
- 6.1.6. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

- 6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;
 - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
 - Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.1.6.
- 6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.
- 6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Implantation sur les limites séparatives latérales

- 7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales
- 7.1.2. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 3,5 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

7.2. Implantation en retrait des limites séparatives latérales

7.2.1. En cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H$ sans pouvoir être inférieure à 7 m minimum.

7.2.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, la marge d'isolement peut être ramené à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3,50 m minimum.

7.2.3. Dispositions particulières aux secteurs UE_{in} et UE_{is} : La marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur les limites séparatives doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas trois fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H/3$.

7.3. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.3.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1 et 7.2.

7.3.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

7.4. Dispositions particulières

7.4.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës.

8.2. Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant)

respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.

- 8.3. Pour les constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), aucune distance entre deux constructions n'est imposée.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

9.1.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Dans le secteur UE_{In}, l'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de l'unité foncière.

9.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

9.2.3. Pour les constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures nécessaires à la production d'eau potable (silos, équipements divers...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.1.3. La hauteur des constructions comprises dans le PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

10.2. Hauteur maximale des constructions

10.2.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

10.3. Dispositions particulières

- 10.3.1. Dans le secteur UE_a, la hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres.
- 10.3.2. Dans le secteur UE_{in}, la hauteur maximale des constructions est fixée à 37 mètres.
- 10.3.3. Dans le secteur UE_{is}, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres.

10.4. Travaux sur les constructions existantes.

- 10.4.1. Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels destinés à être recouverts est interdit.
- 11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.2. Clôtures

- 11.2.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.
- 2.1.1. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :
 - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
 - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
 - Ne pas présenter, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

11.3. Dispositions particulières

- 11.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- Longueur : 5 mètres,
 - Largeur : 2,30 mètres.
- 12.1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus

12.2.1. Nombre de places à réaliser

- **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m²). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.
- **Constructions neuves et Surfaces de plancher créés**

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m ² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m ² et moins de 1000 m ² de surface de vente	1 place par 100 m ² de surface de vente

Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m ² et moins de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 60m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 45 m ² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 50 chambres.
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.
- **Pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entreposage**, sur la même unité foncière doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.
- **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**
- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
 - Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.
- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
 - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;

- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
- Soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, prévue aux articles et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

→ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3. Normes pour les deux roues non motorisées

12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 m ² de surface de stationnement minimum par logement ; avec un local couvert de 20 m ² minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	0,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher moins la surface des réserves

12.3.2. **Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

12.3.3. **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

ARTICLE UE-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

13.1.2. Les espaces verts protégés.

→ Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au plan de zonage :

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

13.1.3. Les alignements d'arbres

→ Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

→ L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

→ L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. Principes généraux

→ On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

→ Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.

→ Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2. Surface totale plantée

13.2.2.1. Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondant :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$

13.2.2.2. Surfaces plantées minimum

- La surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière
- Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 1,50.

14.2. Dispositions relatives au secteur UEa

14.2.1. Le coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 2,50.

14.3. Dispositions relatives au secteur UE_{in}

14.3.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 3,10.

14.4. Dispositions relatives au secteur UE_{is}

14.4.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 1,80.