

# ***Plan Local d'Urbanisme***

## ***Ville de Choisy-le-Roi***

**Règlement**

**Zone Uzd**



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 UZD

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Cette zone correspond au quartier couvert par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Docteur Roux.

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

- Le secteur UZD<sub>A</sub>, principalement affecté aux logements, aux équipements, aux commerces et aux services et activités compatibles avec le bon fonctionnement de la zone.
- Le secteur UZD<sub>B</sub>, concernant les parcelles sur lesquelles les constructions existantes peuvent être conservées.
- Le secteur UZ<sub>P</sub>, affecté aux constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles.

Certaines dispositions réglementaires applicables à chaque secteur sont précisées dans le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD »

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 UZD-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UZD-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **2.1. Dans les secteurs UZD<sub>A</sub> et UZD<sub>B</sub> sont autorisés**

- 2.1.1. Les constructions destinées à l'habitat,
- 2.1.2. Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- 2.1.3. L'implantation de services, bureaux et commerces,
- 2.1.4. Les locaux techniques et les parcs de stationnement souterrains indispensables au bon fonctionnement de la zone,
- 2.1.5. Les aménagements paysagers,
- 2.1.6. Les clôtures,
- 2.1.7. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

### **2.2. Dans le secteur UZD<sub>C</sub> sont autorisés**

- 2.2.1. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles.
- 2.2.2. Les locaux techniques indispensables au bon fonctionnement des parcs de stationnement
- 2.2.3. Les clôtures.

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

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, ainsi que celles des accès, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...)
- 3.2. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **3.3. Dispositions particulières applicables au secteur UZD<sub>A</sub>**

#### 3.3.1. Conditions techniques applicables aux voies publiques ou privées :

- 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.
- Elles doivent avoir une largeur égale ou supérieure à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

#### 3.3.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers et desserte des places de stationnement

- Les accès particuliers doivent satisfaire tant en largeur qu'en longueur aux prescriptions de défense contre l'incendie et protection civile.
- Les places de stationnement réalisées sur une propriété doivent être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière, et non par accès directs sur la voie.

### **3.4. Dispositions particulières applicables au secteur UZD<sub>B</sub>**

#### 3.4.1. Les voies et passages nouveaux créés dans la ZAC ou par les constructeurs sont exclusivement destinés à l'amélioration du stationnement, à la desserte des constructions prévues par la ZAC et à l'amélioration de la circulation piétonne du secteur.

#### 3.4.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers :

- Avoir au minimum 3,50 m de largeur
- Avoir moins de 50,00 m de longueur

#### 3.4.3. Conditions particulières applicables aux voies privées

- Sont considérées comme « voies privées » les accès ou circulations ouverts au public. Les accès particuliers ou voies internes, accessibles à partir d'un bateau sur trottoir, ne sont pas considérées comme « voies privées ».
- Les voies privées devront avoir une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

#### 3.4.4. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

### **3.5. Dispositions particulières applicables au secteur UZD<sub>C</sub>**

#### 3.5.1. Conditions techniques applicables aux voies publiques ou privées :

- 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.

→ Elles doivent avoir une largeur égale ou supérieure à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

#### 3.5.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers et desserte des places de stationnement

→ Les accès particuliers doivent satisfaire tant en largeur qu'en longueur aux prescriptions de défense contre l'incendie et protection civile.

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

---

- 4.1. Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordements aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- 4.2. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3. Toute construction doit disposer d'un réseau intérieur du type séparatif.
- 4.4. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du propriétaire de l'immeuble intéressé.
- 4.5. Pour la collecte des ordures ménagères, l'aménagement d'un local ou d'un emplacement approprié pour le rangement de containers doit être prévu à l'intérieur de toute propriété.

### **ARTICLE UZD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

### **ARTICLE UZD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

6.1.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur de l'espace public ou en retrait, sauf indications portées au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD » et définissant un « alignement impératif ».

6.1.2. Dans le cas où le document graphique impose un « alignement impératif » pour une façade ou une portion de façade, cet alignement s'impose uniquement sur les trois premiers niveaux. Des retraits de façade sont autorisés par rapport à cet alignement sur

la section concernée sous réserve qu'ils ne dépassent pas 30 % du linéaire de façade imposé à l'alignement.

6.1.3. Les saillies de façade sont autorisées sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente (mairie, département).

6.1.4. Lorsque la mention « alignement indicatif » est portée au document graphique, le principe d'un front construit doit être respecté, sans que sa continuité ni son implantation exacte ne soient imposées.

6.1.5. Les équipements publics d'intérêt général ne sont pas concernés par les règles énoncées au présent article.

## **6.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

6.2.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait ou à l'alignement et ce en fonction de l'implantation des constructions voisines et dans un souci d'harmonie.

6.2.2. Ces dispositions sont applicables à toute la hauteur des constructions, à l'exception des dispositions particulières relatives aux balcons et saillies qui pourront être autorisées, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, à l'aplomb des espaces publics, et à l'exception du dernier niveau qui pourra être réalisé en retrait.

## **ARTICLE UZD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

7.1.1. Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies ou espaces publics, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

7.1.2. Au-delà de cette bande de 30 m, les constructions sont autorisées uniquement en retrait des limites séparatives, sauf pour les constructions dont la hauteur plafond est inférieure ou égale à 6 m. celles-ci peuvent s'implanter en limite si elles ne comportent pas de baies.

7.1.3. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

7.1.4. En cas de retrait par rapport aux limites, celui-ci doit être au moins égal :

→ A la hauteur de façade du bâtiment diminué de 3 m ( $L=H-3$ ) si la façade comporte des baies, avec un minimum de 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune

→ Dans les autres cas, à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment diminué de 3 m ( $L=H/2-3$ ) avec un minimum de 2,50 m.

7.1.5. En cas d'implantation sur une limite séparative :

→ La longueur de pignon mitoyen sur chaque limite séparative ne peut excéder 15 m, à l'exception des constructions dont la hauteur plafond est inférieure ou égale à 6 m.

- Lorsqu'un pignon est implanté sur une limite séparative, des décrochements et retraits partiels par rapport à la limite séparative sont autorisés sous réserve que les portions de pignons en retrait ne comportent pas de baies et que leur linéaire ne dépasse pas 30 % du linéaire de pignon concerné. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la règle de retrait pour les portions de pignons en décrochement, si le retrait est inférieur ou égal à 5 m par rapport à la limite séparative.
- Dans le cas où une construction nouvelle s'implante sur une limite séparative en mitoyenneté d'un bâtiment existant n'atteignant pas les hauteurs maximales autorisées, des retraits inférieurs à la règle générale peuvent être autorisés sur les niveaux situés au-dessus du plafond du bâtiment existant mitoyen, sous réserve que les murs soient aveugles ou ne présentent que des ouvertures dont les allèges sont à plus de 1,90 m du sol. En cas de baies autres que celles définies précédemment, un retrait de 8 m minimum doit être respecté.

## **7.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

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

7.2.2. Dans une bande de 30 m comptée à partir de la marge de recul imposée à l'article 6, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

- Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.
- En limite séparative de fond de parcelle, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnées ci-après (7.2.4).
- Lorsqu'un pignon est implanté sur une limite séparative, des décrochements et retraits partiels par rapport à la limite séparative sont autorisés sous réserve que les portions de pignons en retrait ne comportent pas de baies principales et que leur linéaire ne dépasse pas 30 % du linéaire de pignon concerné. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la règle de retrait pour les portions de pignons en décrochement, si le retrait est inférieur ou égal à 5 m par rapport à la limite séparative.

7.2.3. Au-delà de la bande de 30 m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal

- A la hauteur de la façade si celle-ci comporte des baies
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 en cas de murs aveugle.

7.2.4. Dispositions particulières :

- Peuvent être implantés en limite séparative :
  - Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur plafond ne dépasse pas 2,50 m.
  - En cas d'activité ou de commerce, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur plafond ne dépasse pas 3,50 m.
  - Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 30 m.

- Les règles générales peuvent 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 du terrain ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Il peut être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

### **7.3. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>C</sub>**

- 7.3.1. Les constructions peuvent s'implanter soit en mitoyenneté, soit en retrait.
- 7.3.2. En cas de retrait par rapport aux limites, celui-ci doit être au moins égal à :
  - 5 m si la façade comporte des baies,
  - 2,50 m en cas de mur aveugle.

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

---

### **8.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

- 8.1.1. Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles suivantes :
  - La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à la hauteur de façade du bâtiment le plus haut diminuée de 3 m ( $L=H-3$ ) si l'une des façades comporte des baies, avec un minimum de 8 m.
  - En cas de murs aveugle, cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut diminuée de 3 m ( $L=H/2-3$ ) avec un minimum de 2,50 m.

### **8.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

- 8.2.1. Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :
  - A la hauteur de la façade du bâtiment si la façade comporte des baies
  - A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle.
- 8.2.2. Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade peut être prise à partir de la terrasse et non du sol naturel.
- 8.2.3. Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

8.2.4. La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

### **8.3. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>C</sub>**

8.3.1. Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles suivantes :

- La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 5 m si l'une des façades comporte des baies
- Cette distance doit être supérieure ou égale à 2,50 m dans les autres cas

## **ARTICLE UZD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

9.1.1. L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 60 % de l'assiette foncière.

9.1.2. En cas de construction de commerces, d'activités, de parkings ou de CINASPIC, ce pourcentage peut être porté à 100 % en rez-de-chaussée.

9.1.3. Les constructions en sous-sol telles que les parkings peuvent occuper 100 % de l'assiette foncière.

9.1.4. Les CINASPIC ne sont pas concernés par les règles énoncées au présent article.

### **9.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

9.2.1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 60 %. En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

## **ARTICLE UZD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

10.1.1. Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée par rapport aux voies ou espaces publics, la hauteur de façade et la hauteur absolue des constructions ne peuvent excéder les hauteurs indiquées au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD ».

10.1.2. La hauteur de façade et la hauteur absolue peuvent être augmentées respectivement d'1 m pour les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces ou des équipements publics d'intérêt général.

- 10.1.3. Lorsque des hauteurs différentes sont indiquées au document graphique sur un même linéaire de façade, les hauteurs maximales doivent être respectées dans les intervalles indicatifs repérés sur le plan sous la légende « limite indicative du changement de hauteur.
- 10.1.4. Lorsqu'une indication « traitement architectural d'angle » est portée au document graphique, la hauteur façade peut atteindre la hauteur absolue.
- 10.1.5. Au-delà de la bande de 30 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, la hauteur plafond est limitée à 16,50 m et la hauteur de pignon en limite séparative de propriété est limitée à 6 m.

## **10.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

- 10.2.1. Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur façade et la hauteur absolue des constructions ne peuvent excéder respectivement les valeurs indiquées ci-après :
- Boulevard de Stalingrad : hauteur absolue 21 m, hauteur façade 18 m
  - Autres voies : hauteur absolue 18 m, hauteur façade 15 m.

## **10.3. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>C</sub>**

- 10.3.1. La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 3,50 m.

# **ARTICLE UDZ-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 la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes 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 recouvert est interdit.
- 11.1.4. Une attention particulière doit être portée au rez-de-chaussée des constructions. Les entrées, les locaux communs, les escaliers, les locaux destinés aux commerces, activités ou services, les porches, les passages piétons et les accès aux parcs de stationnement en sous-sol doivent assurer, par leur traitement, une transition de qualité entre les espaces publics et les espaces privés, c'est-à-dire offrir à la perception des piétons un cadre architectural dont tous les détails seront travaillés pour en assurer l'esthétique et la fonctionnalité.
- 11.1.5. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.6. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.7. Lorsqu'une nouvelle construction est accolée à un bâtiment comportant une toiture, la réalisation d'une toiture est obligatoire, cette toiture devant être en harmonie avec celle de la construction voisine.

11.1.8. Dans le secteur UZD<sub>A</sub>, lorsqu'une indication « traitement architectural d'angle » est portée au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD », les constructions doivent présenter une qualité de nature à affirmer les points forts du site ainsi repérés.

## 11.2. Clôtures

11.2.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

11.2.2. En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture

11.2.3. En limites séparatives, les clôtures seront constituée soit d'un mur plein soit dispositif à claire-voie.

11.2.4. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, 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 côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

## ARTICLE UZD-12 : STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions relatives aux secteurs UZD<sub>A</sub> et UZD<sub>B</sub>

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Si le respect des autres règles de constructions l'exige, les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

12.1.2. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement, et d'au moins :

Logements	1,5 place par logement de plus de 3 pièces 1,2 place par logement de 3 pièces, 1 place par logement pour les studios et les 2 pièces ainsi que pour les logements locatifs financés avec un prêt aidée par l'Etat
Commerces ou services	1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux et activités	1 place par 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements	Non réglementé

- 12.1.3. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement situés en sous-sol doivent comporter à la sortie sur la chaussée des voies publiques, un palier avec une pente maximale de 5 % sur une longueur d'au moins 3,50 m.
- 12.1.4. L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.
- 12.1.5. Les places de stationnements situées en surface doivent dans toute la mesure du possible :
- Soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;
  - Soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
  - Les places de stationnement doivent prioritairement être réalisées sur la parcelle. Elles doivent en tout état de cause être réalisées par la construction à l'intérieur de la ZAC dans un rayon maximum de 150 m par rapport à la parcelle concernée.
- 12.1.6. Des aires de stationnement spécifiques doivent être prévues pour les deux roues.

## **12.2. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>C</sub>**

- 12.2.1. Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique selon les règles suivantes :
- 12.2.2. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement situés en sous-sol doivent comporter à la sortie sur la chaussée des voies publiques, un palier avec une pente maximale de 5 % sur une longueur d'au moins 3,50 m.

## **ARTICLE UZD-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 applicables aux secteurs UZD<sub>A</sub> et UZD<sub>B</sub>**

- 13.1.1. La surface réservée aux « espaces verts » doit représenter au moins 30 % de la surface non construite du terrain.
- 13.1.2. Il est exigé au minimum un arbre de haute tige, ou un équivalent de trois arbustes; par 1 00 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- 13.1.3. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.
- 13.1.4. Les dalles de couverture des parkings et constructions en sous-sol (hors constructions en superstructures, circulations, dessertes et places de stationnement en surfaces, et édifices techniques) et celles des constructions en rez-de-chaussée traitées en toitures terrasses, doivent être traitées en espaces verts. Elles seront comptabilisées dans les surfaces d' « espaces verts » dès lors qu'elles auront une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétale.

13.1.5. Les équipements publics d'intérêt général du type : poste de distribution EDF, poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type, peuvent faire l'objet de conditions particulières.

### **13.2. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>C</sub>**

13.2.1. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. elles comporteront aussi des plantations d'agrément.

13.2.2. Les dalles de couverture des parkings en sous-sol (hors constructions en superstructures, circulations, dessertes et places de stationnement en surface, et édifices technique) et celles des constructions en rez-de-chaussée traitées en toitures terrasses, doivent, en partie, être traitées en espaces verts.

## **ARTICLE UZD-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.**

### **14.1. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>A</sub>**

14.1.1. La surface de plancher admise dans le secteur UZD<sub>A</sub> est de **52 000 m<sup>2</sup>**, hors équipement publics ou collectifs, dont 1 800 m<sup>2</sup> correspondant aux constructions existantes conservées.

14.1.2. Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics résultent de l'application des règles définis aux articles 3 à 13.

### **14.2. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>B</sub>**

14.2.1. La surface de plancher admise dans le secteur UZD<sub>B</sub> est de **8 000 m<sup>2</sup>**, dont 5 000 m<sup>2</sup> correspondant aux constructions existantes.

14.2.2. Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics résultent de l'application des règles définis aux articles 3 à 13.

### **14.3. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>C</sub>**

14.3.1. La surface de plancher admise dans le secteur UZD<sub>C</sub> est de **4 000 m<sup>2</sup>**.