

Plan Local d'Urbanisme

Ville de Choisy-le-Roi

Règlement

Zone Uzp



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 UZP

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

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

- Le secteur UZP_A destiné aux logements pouvant être accompagnés de locaux destinés aux commerces, aux services, aux équipements hôteliers et aux équipements publics.
- Le secteur UZP_B, destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires en général, commerciales, de services et aux équipements hôteliers. Il comprend un sous-secteur UZP_{Ba} destiné exclusivement à recevoir les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.
- Le secteur UZP_P, correspond au domaine public fluvial destiné à recevoir les installations portuaires liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises et les installations à vocation de loisirs et d'agrément se rattachant au fleuve et les établissements de restauration.

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

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 UZP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Les installations à usage exclusif d'entrepôts ;
- 1.2. L'ouverture et l'extension de carrière ;
- 1.3. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.4. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.5. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après ;
- 1.6. Dans le secteur UZP_P, toute occupation et utilisation du sol est interdite, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

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

2.1. Dispositions applicables aux secteurs UZP_A et UZP_B

- 2.1.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- 2.1.2. La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, 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
- 2.1.3. 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.
- 2.1.4. 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.
- 2.1.5. Dans le secteur UZP_B, 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.
- 2.1.6. Dans le sous-secteur UZB_A, les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.

2.2. Dispositions applicables au secteur UZP_p

- 2.2.1. 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 le secteur.
- 2.2.2. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.
- 2.2.3. Les opérations de chargement ou déchargement sur port public.
- 2.2.4. Les installations de stockage, de transformation, de distribution liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises.
- 2.2.5. Les occupations et utilisations du sol liées au transport fluvial des personnes.
- 2.2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont liées aux abords des voies d'eau, l'animation, les loisirs et le tourisme.
- 2.2.7. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages;
- 2.2.8. Les locaux de maintenance.
- 2.2.9. Les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique,
- 2.2.10. Les aires et parcs de stationnement liés aux occupations et utilisations autorisées.
- 2.2.11. Les 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 au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE UZP-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 UZP-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 résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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 UZP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées tel que figuré sur le document graphiques « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP » et selon les prescriptions suivantes.

6.2. Voies et emprises publiques bordées d'un trait noir continu sur le document graphique

6.2.1. Le nu principal de la façade de toute construction sera édifié à l'alignement.

6.2.2. Néanmoins des retraits peuvent être admis :

- lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- en raison du traitement ou du marquage particulier de l'espace public,
- pour assurer le confort de vie des logements situés à rez-de-chaussée.

6.2.3. Les retraits ne doivent pas dépasser 30% du linéaire de la façade imposée à l'alignement.

6.2.4. Le dernier étage sera obligatoirement en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Un retrait plus important pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.

6.2.5. Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

6.3. Voies et emprises publiques bordées par un trait tireté noir sur le document graphique ou en bordure du domaine ferroviaire

6.3.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

6.3.2. Dans tous les cas, un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

6.3.3. Le dernier étage sera en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Toutefois, des retraits inférieurs peuvent être admis sur un maximum de 50% de la longueur de la façade de l'immeuble. Un retrait de plus de 2 mètres pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.

6.4. Dispositions relatives au secteur UZP_P

6.4.1. Les constructions et installations ou équipements pourront être implantées en limite des voies et des emprises publiques ou en retrait.

6.4.2. Indépendamment des marges de reculement particulières à respecter pour motif de sécurité, les constructions et installations doivent être implantées hors des emprises et tracés prévus pour les voies et accès de desserte.

6.4.3. Un passage de sécurité continu, d'une largeur de 1,50 mètre pouvant être portée à 3,25 mètres pour des motifs liés à l'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau. Cependant, les constructions en encorbellement sur la rivière, nécessaires à l'exploitation d'un trafic fluvial ou maritime, sont autorisées sous réserve de l'autorisation des services compétents.

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

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

7.2. Dispositions spécifiques au secteur UZP_A

7.2.1. En cas de retrait, celui-ci devra être égal au moins au 2/3 de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 6 mètres.

7.2.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction 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, le retrait peut être ramené à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

7.3. Dispositions spécifiques au secteur UZP_B

7.3.1. En cas de retrait, celui-ci devra être égal au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 6 mètres.

7.3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction 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, le retrait peut être ramené au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

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

8.1. Dispositions relatives au secteur UZP_A

8.1.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :

→ au 2/3 de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.

→ à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

8.2. Dispositions relatives au secteur UZP_B

8.2.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :

→ à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.

→ au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

8.3. Dispositions relatives au secteur UZP_P

- 8.3.1. La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée. Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- 8.3.2. L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

ARTICLE UZP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

- 9.2. L'emprise réelle au sol au sens du PPRI à l'intérieur du périmètre du PPRI est indiquée sur le document graphique « Dispositions règlementaires applicables à la zone UZP ».
- 9.3. Dans le secteur UZP_A, nonobstant le pourcentage d'emprise réelle au sol indiqué sur le document graphique au sens du PPRI, les constructions pourront atteindre 100 % d'emprise au sol dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement du boulevard urbain figuré sur le plan. Toutefois le pourcentage d'emprise constructible à l'échelle de l'îlot respectera le pourcentage indiqué au document graphique.

ARTICLE UZP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions Générales

- 10.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, etc ...).
- 10.1.2. Le niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) à prendre en compte est de 35,58 NGF.

10.2. Dispositions relatives aux secteurs UZPA et UZPB

- 10.2.1. 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.
- 10.2.2. La hauteur maximum des constructions est indiquée au document graphique « Dispositions règlementaires applicables à la zone UZP », non comptés les ouvrages indispensables tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dans la limite de 3 mètres au-dessus de la hauteur indiquée au document graphique.

10.3. Dispositions relatives au secteur UZPP

- 10.3.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction

10.3.2. La hauteur maximale des constructions ou installations autorisée (y compris toutes superstructures) est fixée à :

- 38.00 m, soit 6 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les bureaux, installations ou locaux liés aux activités autres que ceux découlant directement du processus de fabrication ou des besoins de stockage,
- 43.00 m, soit 11 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les centres de vente de matériaux et locaux de stockage, sur une emprise au sol limitée à 40 % maximum du terrain.
- 52.00 m, soit 20 mètres environ au-dessus du quai de Choisy, ponctuellement, pour des installations spécifiques. Dans ce cas, le projet d'implantation de cet équipement sera soumis préalablement à la ville afin d'examiner son impact sur le site fluvial et urbain.

ARTICLE UZP-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. Dans le cas où les constructions seront implantées en retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement de la voie.
- 11.2.2. 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.

ARTICLE UZP-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 UZP-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.

13.1.2.1. 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

13.1.3.1. 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.

13.1.3.2. 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.

13.1.3.3. 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

- Dans le secteur UZP_A, la surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

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

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement ainsi que du document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP ».