

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **Ua** est une zone urbaine mixte assez dense. Elle correspond au Vieux Pays, cœur historique de la commune.

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua.2 ;
- constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée d'immeubles, par transformation de locaux à usage de commerces ou de bureaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes aboutissent à la création de logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 26 m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
- Les constructions de 2 logements ou plus ne comportent pas un cumul supérieur à 60 % de logements de type 1 pièce et 2 pièces (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts à condition que leurs Surface De Plancher soient limitées à 1 000 m² par unité foncière ;
- l'extension et l'aménagement d'installations classées et des constructions à usage d'activités ou d'entrepôts à condition qu'elles aient été autorisées avant la date d'approbation du présent règlement et que les dangers ou inconvénients pour le voisinage ne soient pas aggravés ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions

- pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux;
 - la démolition de tout ou partie des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et/ou situés à l'intérieur des périmètres Monuments Historiques, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet devra avoir vérifié le caractère humide des sols situés au sein des enveloppes de probabilité de présence de zones humides et, le cas échéant, prendre toutes mesures visant à préserver toutes zones humides identifiées.

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 8m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 17m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,50m en tout point. Cette largeur peut être réduite à 2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m ;

- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 15m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 15m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

A titre exceptionnel et en l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

En cas d'impossibilité d'infiltration à justifier, les eaux pluviales feront l'objet de rétentions en surface avant le rejet dans le réseau pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) à condition que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Le pré-traitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les eaux doivent être rejetées à débit régulé sur la base d'un débit de fuite maximum de 10l/s/ha.

La prise en compte de la maîtrise des eaux pluviales est obligatoire pour tout terrain dont la surface imperméabilisée, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 700m², sauf impossibilité technique à justifier. Ne rentrent pas en compte les adjonctions à des bâtiments existants répondant à des motifs de confort, d'accessibilité, d'architecture et de sécurité. Sont considérés comme répondant à des motifs de confort, les éléments qui participent à

l'amélioration du cadre de vie des habitants et des conditions d'habitabilité et, notamment, les fermetures des balcons et des loggias, les ouvrages nécessaires à l'évolution du bâti.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Gestion du stockage des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

La superficie des locaux de stockage des déchets sera calculée de la manière suivante :

- pour les constructions à usage, de bureaux ou de services publics ou d'intérêt collectif : 1% de la Surface de Plancher sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets ;
- pour les constructions à usage d'habitation, l'aménageur doit se référer à la note de recommandation de calcul de la surface de stockage des déchets annexée au PLU ;
- pour les commerces : 2% de la Surface de Plancher sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets ;
- pour les activités artisanales : 3% de la Surface de Plancher sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets.

Si la superficie ainsi déterminée est supérieure à 3m², un local spécifique facilement accessible depuis la rue doit être réalisé.

Pour les constructions de plus de 25 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 : Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques peut être autorisé si la continuité urbaine est maintenue par la réalisation d'un mur de clôture tel que défini à l'article Ua.11.

Les constructions en second rang sont autorisées à condition qu'il existe déjà un front urbain continu constitué d'une construction ou d'un mur de clôture le long des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif scolaires, sportifs, culturels ou de santé peuvent être édifiées sous conditions de bonne intégration :

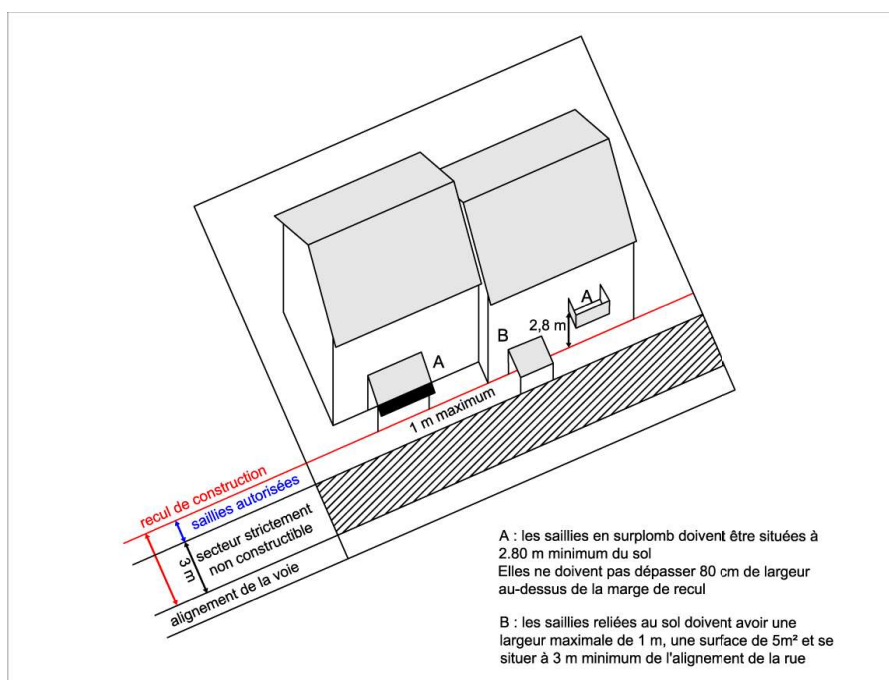
- soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à condition que la distance de recul soit au moins égale à 1 mètre.

6.2 : Saillies en surplomb des voies et des marges de recul

Les saillies sont interdites en surplomb des voies et emprises publiques.

En surplomb des marges de recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dépassent 80cm de profondeur lorsqu'elles sont placées à au moins 2,80m au-dessus du sol ;
- qu'elles soient situées à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement des voies, qu'elles aient une largeur maximale de 1m et une surface maximale de 5m², lorsqu'elles sont reliées au sol (du type accès par un escalier éventuellement prolongé d'un petit balcon).



6.3 : Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

6.4 : Constructions existantes

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif, existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

6.5 : Installations techniques

Le présent article ne s'applique pas dans le cas des installations techniques liées à un service public (tels que les postes de transformation ERDF, détenteur de gaz, pylône de téléphonie mobile, etc...).

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif scolaires, sportifs, culturels ou de santé peuvent être édifiées sous conditions de bonne intégration sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ces façades au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à 1 mètre.

7.1 : Cas des unités foncières dont la largeur de façade est strictement inférieure à 8m

La construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives joignant l'alignement, lorsque la largeur de façade de l'unité foncière sur la rue considérée est inférieure à 8 m, et l'éventuel accès au cœur de la parcelle doit se faire par un porche sous-construit. Dans le cas d'un terrain situé en angle de rues, cette disposition ne s'applique toutefois qu'à la seule limite séparative joignant l'alignement de la voie considérée.

7.2 : Cas des unités foncières dont la largeur de façade est comprise entre 8m et 16m

La construction doit être édifiée sur au moins une limite séparative joignant l'alignement, lorsque la largeur de façade de l'unité foncière sur la rue considérée est comprise entre 8 m et 16 m, auquel cas la construction doit s'adosser à un bâtiment contigu s'il en existe sur les parcelles voisines, et si le choix de ce bâtiment est possible, il devra s'agir d'un bâtiment édifié à l'alignement de la voie.

7.3 : Cas des unités foncières dont la largeur de façade est supérieure à 16m

Il n'y a pas d'obligation d'édifier la construction en limite séparative.

7.4 : Cas des façades percées de baies

Dans le cas d'une façade percée de baies, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un passage couvert surélevé de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel, la distance comptée horizontalement de tout point de cette façade, de ce balcon, de cette terrasse ou de ce passage couvert au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m.

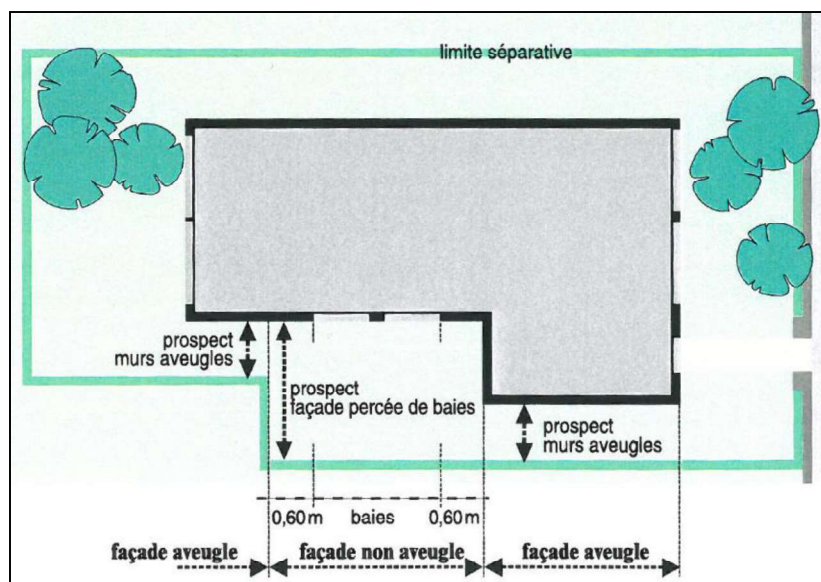
7.5 : Cas des façades partiellement aveugles

Dans le cas d'une façade partiellement aveugle, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 0,60m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Sont notamment assimilées à des murs aveugles :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus d'1,70m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les façades percées de baies à châssis fixes équipés de panneau opaques ou translucides ;

- les façades comportant en rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements, ou comportant des issues ou escaliers de secours ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.
- les passages couverts surélevés de moins de 60 cm par rapport au terrain naturel.



7.6 : Cas des façades aveugles

Les façades aveugles peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives, sans saillie ni retrait ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ces façades au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m.

7.7 : Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

7.8 : Constructions existantes

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, qui ne respecteraient pas les règles susmentionnées, sont autorisés à condition que :

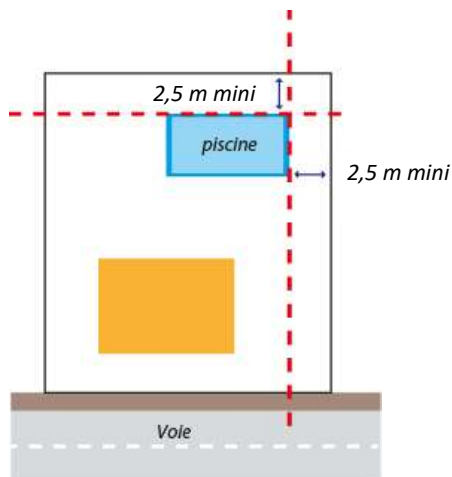
- les parties de l'extension non-conformes aux règles ne présentent que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives ;
- la Surface De Plancher correspondant à ces parties d'extension non-conformes soit limitée à 20m² (seuil englobant les parties de constructions situées entre le sol et 3m de hauteur).

7.9 : Installations techniques

Le présent article ne s'applique pas dans le cas des installations techniques liées à un service public (tels que les postes de transformation ERDF, détenteur de gaz, pylône de téléphonie mobile, etc...).

7.10 : Cas des piscines et bassins en eau

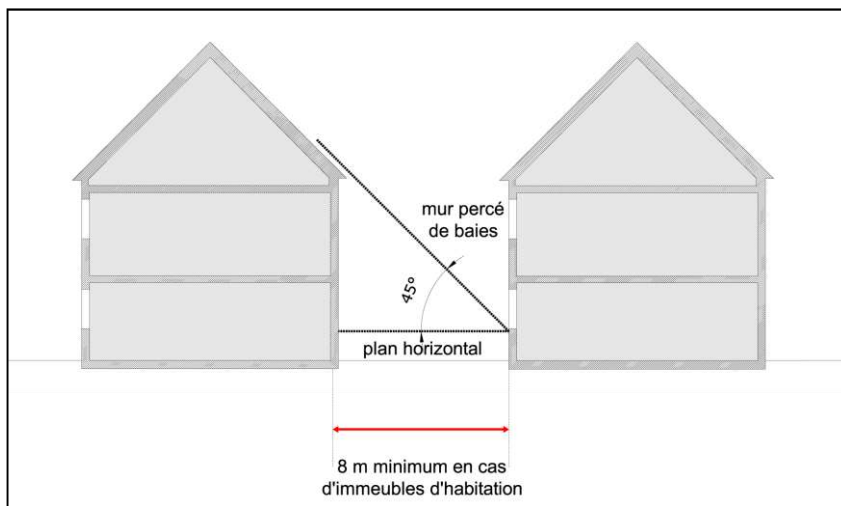
Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.



ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance minimale est par ailleurs exigée entre deux constructions non contiguës. Cette distance doit être d'au moins 8m dans le cas de deux constructions à usage d'habitation dont au moins une des façades en vis-à-vis est percée de baies, et d'au moins 3m dans les autres cas.



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif scolaires, sportifs, culturels ou de santé :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

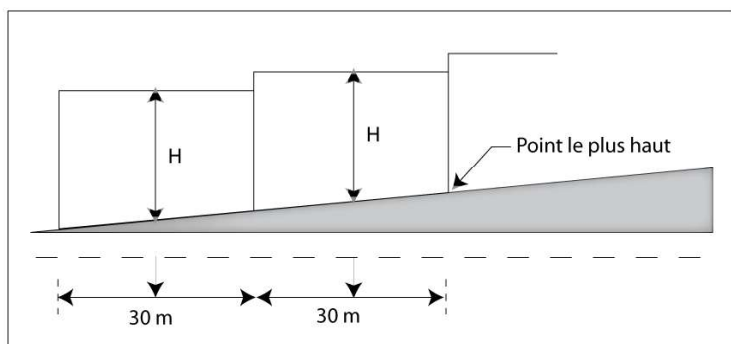
La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m à l'égout du toit ou à l'acrotère lorsqu'il s'agit de toiture terrasse et 13m au faîtage.

Ne sont pas réglementées les hauteurs des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles d'hébergement hôtelier, dès lors que ces constructions nouvelles s'inscrivent sans brutalité dans l'épannelage défini par les bâtiments existants voisins, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel elles s'inscrivent, et en fonction d'une constructibilité ne dépassant pas un niveau supplémentaire par rapport aux volumétries des gabarits environnants, soit 3 mètres maximum.

10.2 : Dispositions particulières

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3 : Constructions existantes

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, qui ne respecteraient pas les dispositions susmentionnées, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 : Aspect général**

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2 : Matériaux des façades

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

11.3 : ClôturesClôtures en limite des emprises publiques et des voies :

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas à l'alignement, l'édification d'une clôture est obligatoire afin de recréer un profil urbain continu. La clôture sera réalisée :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur minimum de 1,50m et de 2,10m maximum ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur ;
- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint, doublées ou non d'une haie ;
- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2,10m.

Dispositions communes :

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de matériaux d'aspect bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique ou PVC ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- l'emploi de matériaux d'aspect plaques ou poteaux béton.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

11.4 : Installations techniques

Les installations techniques liées au bassin devront s'intégrer dans leur environnement et dans la mesure du possible ne pas être visible depuis la voie.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, sauf dans le cas d'une transformation de bâtiments existants en logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif scolaires, sportifs, culturels ou de santé :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

12.1 : Normes de stationnement véhicules motorisés (deux-roues motorisés notamment) par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement correspondant aux normes européennes en vigueur.

Destinations	Normes de stationnement
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat visés à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme	1 place de stationnement maximum par logement
Artisanat	1 place pour 50m ² de Surface De plancher
Bureaux et services	1 place pour 30m ² de Surface De plancher
Commerces	1 place pour 50m ² de Surface De plancher

Destinations	Normes de stationnement
Entrepôt	1 place pour 200m ² de Surface De plancher
Exploitation agricole et forestière	Il n'est pas fixé de règle
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de Surface De plancher avec 1,5 place par logement minimum (arrondi au supérieur)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres, au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Industrie	1 place de stationnement pour 80m ² de Surface De plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement pourra néanmoins être modulé en fonction de l'activité et/ou de la situation géographique du projet.

Par ailleurs, conformément au Code de la construction et de l'habitation (articles L113-11 et suivants), une part des places à réaliser doit être pré équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

12.2 : Pondération des normes de stationnement véhicules motorisés (deux-roues motorisés notamment) en fonction de la desserte en transports en commun

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 100m d'un arrêt de bus.

Ces deux pondérations ne sont pas cumulatives. Si les deux périmètres se superposent, seule la pondération de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER s'impose.

12.3 : Normes de stationnement des véhicules non motorisés (vélos et poussettes notamment)

Destinations	Normes de stationnement
Artisanat	1% minimum de la Surface De plancher
Bureaux et services	1% minimum de la Surface De plancher
Commerces	1% minimum de la Surface De plancher Les parcs de stationnement destinés aux deux-roues doivent se situer à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)

Destinations	Normes de stationnement
Entrepôt	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Exploitation agricole et forestière	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Habitation	1,5% minimum de la surface de plancher pour toutes les constructions de plus de 300m ² de Surface De plancher
Hébergement hôtelier	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Industrie	1% minimum de la Surface De plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet

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

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum. Hors coupes d'entretien, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et stationnements.

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces plantés.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec au moins 50cm de terre	0,8
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec 30 à 50cm de terre	0,6
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées de type tundra (moins de 30cm de terre) et les murs végétalisés	0,4

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif scolaires, sportifs, culturels ou de santé :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.