

## TITRE II

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Précisions sur l'application de cet article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- La notion de terrain est constituée d'une unité foncière (parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) ou de plusieurs unités foncières contiguës (parcelles d'un seul tenant appartenant à des propriétaires différents).
- **Dans le cas présent et en dehors des périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le choix de déroger à l'article R 123-10-1**, signifie que les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8), le coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) ne sont pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division mais après division.
- **Spécifiquement pour les périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
  - les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division.
  - lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition(s), sont autorisées.

---

#### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

---

#### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les programmes de 3 logements et plus devront prévoir un local réservé à entreposer les poubelles. Le projet architectural de la demande ou de la déclaration de construction devra démontrer sa parfaite intégration au projet de construction.
- Les programmes d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » de l'article UA.12.
- En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire en annexe).

- Dans les terrains concernés par des éléments du patrimoine architectural, naturel et paysager repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, les travaux et aménagements ne pourront être autorisés que sous réserve de préserver ces éléments. Les arbres patrimoniaux repérés pourront être abattus pour des raisons sanitaires, sous réserves d'être remplacés par des arbres de grandeur et de port équivalents à maturité.
  
- Les programmes de 3 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, 1/3 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.
  
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (38 dB minimum).
  
- Les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sont autorisées si elles ne provoquent pas de nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

#### **I. LARGEURS D'ENTREES SUR UNE UNITE FONCIERE POUR LES VEHICULES ET LES PIETONS**

---

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'entrée des véhicules sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, doit être interdite.

Le nombre d'entrée des véhicules sur une unité foncière est limité à un.

A l'exception de celles desservant des constructions existantes, les entrées donnant accès sur l'unité foncière à partir de la voie publique ou privée devront, sous réserve de l'accord de la Mairie, présenter :

- un minimum de 3,50 m de large pour le passage d'un véhicule,
- et un minimum de 1,20 m de large pour le passage des piétons.

Par ailleurs, les dimensions des entrées des véhicules sur l'unité foncière devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Elles devront être adaptées à l'opération et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

## II. VOIRIE

---

Les voies de circulation automobile double sens à créer devront avoir une emprise minimale de 9 m avec une chaussée de 5,50 m minimum.

Les voies de circulation automobile en sens unique à créer devront avoir une emprise minimale de 7 m de largeur avec une chaussée de 3,50 m minimum.

Les voies à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour (le rayon extérieur de l'espace de retournement doit être au moins égale à 15 m). Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les impasses sont limitées à un linéaire de 40 m.

---

## **ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

### I. EAU

---

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## II. ASSAINISSEMENT

---

D'une manière générale les projets devront être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent règlement de PLU.

Les regards de visites *EU & EP* devront être implantés de manière à être toujours accessibles des concessionnaires.

### 1 - EAUX USEES

---

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement collectif.

### 2 - EAUX PLUVIALES

---

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

## III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES

---

Les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

---

### **ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

---

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R\*123-10-1 du code de l'urbanisme.

### A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B

---

- Les règles de cet article s'appliquent sauf éventuelles dispositions contraires prévues par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Les annexes isolées à une construction principale et les piscines pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain d'assiette.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas limitée.
- Dans le cadre de travaux d'amélioration des performances thermiques, la surépaisseur qu'exige cette technique peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

### B/ DISPOSITIONS GENERALES

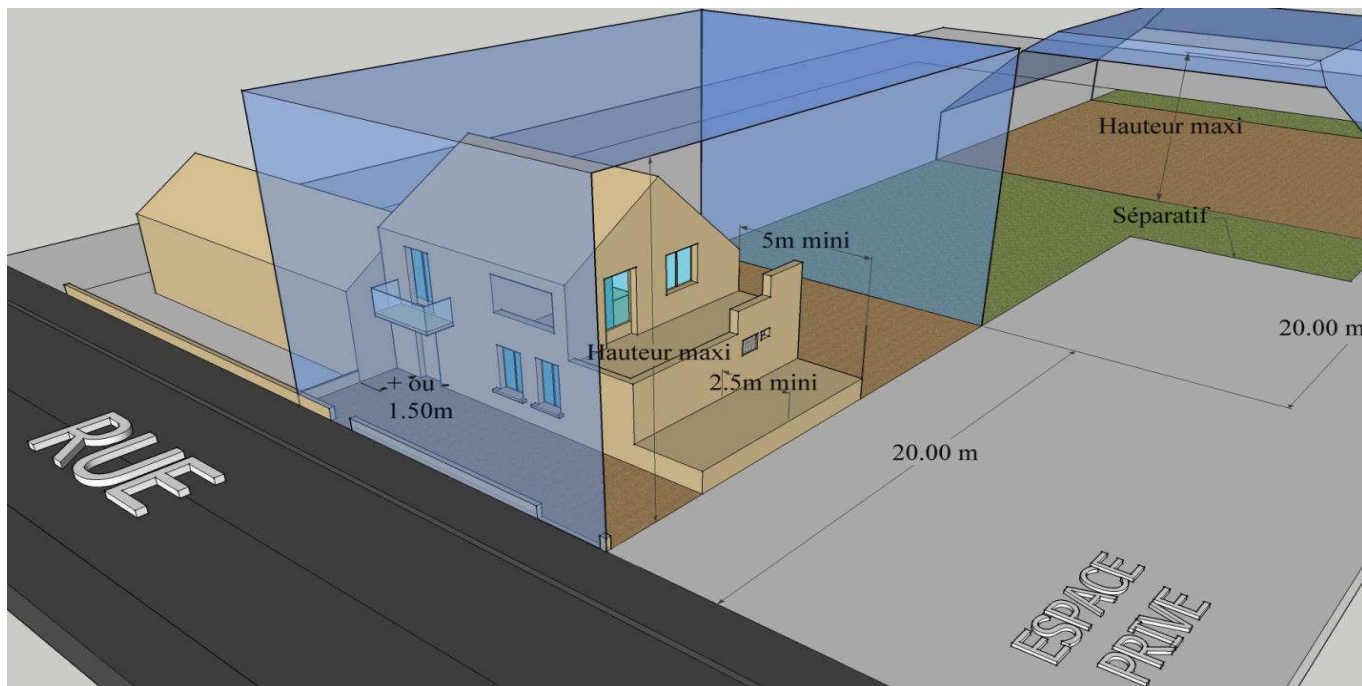
---

#### **a) dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.**

Dans ce cas, les constructions devront être implantées :

- soit en limite de la voie de desserte publique (à l'alignement),
- soit en retrait de 1,50 m de l'alignement de la voie publique de desserte.

En cas de retrait de 1,50 m à l'alignement la continuité de ce même alignement sera réalisée par une clôture. Le type de clôture est imposé à l'article UA.11 du présent règlement de PLU.



**b) Dans la bande comprise entre 20 m et 40 m de l'alignement :**

Les constructions sont interdites sauf s'il s'agit :

- de la reconstruction à emprise au sol identique des constructions existantes après démolition ; en dehors de l'article UA.9, les autres règles du PLU doivent être respectées ;
- d'une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- des annexes isolées, des stationnements, des piscines, des voiries, des réseaux divers et des espaces verts.

**c) Dans la bande comprise entre 40 m et 60 m de l'alignement :**

Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article UA.1 et celles admises sous conditions particulières à l'article UA.2 sont autorisées.

---

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

---

**A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B**

- Les règles de cet article s'appliquent sauf éventuelles dispositions contraires prévues par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Les annexes isolées à une construction principale et les piscines pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain d'assiette.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas limitée.
- Dans le cadre de travaux d'amélioration des performances thermiques, la surépaisseur qu'exige cette technique peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives définies ci-dessous.

---

**B/ DISPOSITIONS GENERALES**

1. Les annexes isolées affectées ni à de l'habitation ni à de l'activité doivent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives. Par ailleurs, le bassin des



piscines fixes ou démontables doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

**2.** Dans la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de recul par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 mètres en présence d'une ou plusieurs baies de plus de 0,25 m<sup>2</sup>,
- 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie de plus de 0,25 m<sup>2</sup>.

**3.** Dans la bande de terrain comprise entre 20 et 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée,

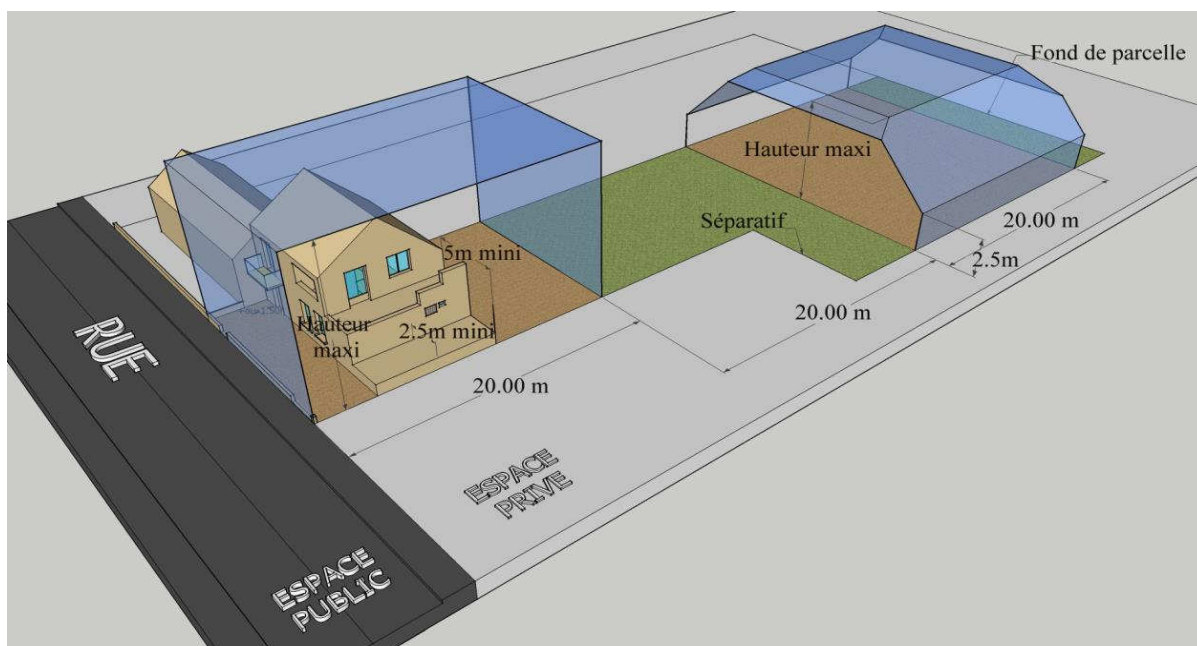
- la reconstruction à **emprise au sol identique** d'une construction existante après démolition

et/ou

- une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU

devront respecter les règles du paragraphe 4 ci-après (règles applicables à la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement).

4. Dans la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.



En cas de retrait, la distance de recul par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 mètres en présence d'une ou plusieurs baies de plus de 0,25 m<sup>2</sup>,
- 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie de plus de 0,5 m<sup>2</sup>.

---

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

La distance entre deux constructions (sauf annexe) doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Toutefois, les règles de cet article UA.8 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans l'espacement entre deux constructions édifiées sur une même propriété

---

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Cette emprise au sol maximale est portée à 100 % pour les constructions comportant un commerce en rez-de-chaussée.

Toutefois, les règles de cet article UA.9 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement de l'emprise au sol autorisée

---

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Elle est limitée à 12 mètres.

Toutefois, les règles de cet article UA10 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement des plafonds de hauteur autorisés

Par ailleurs, spécifiquement :

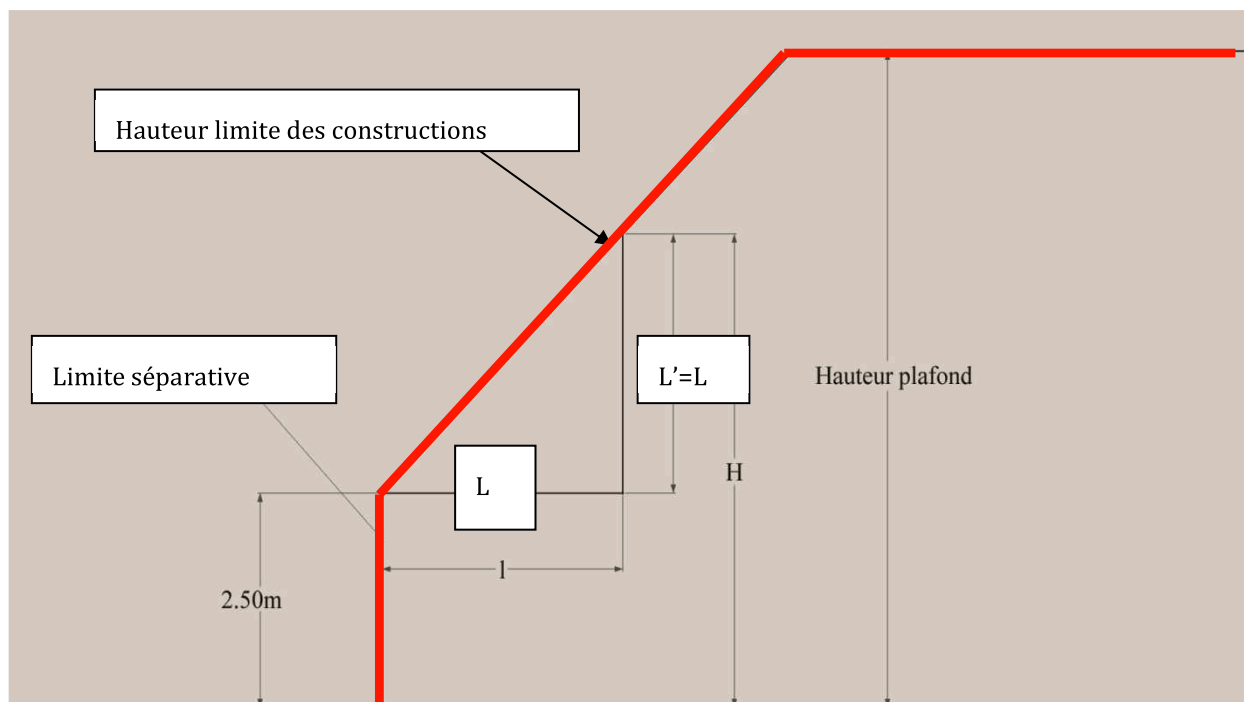
1. dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère sera comprise entre 6 et 7 mètres ;
2. Dans la bande de terrain comprise entre 20 et 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée,
  - la reconstruction à emprise au sol identique d'une construction existante après démolition
  - et/ou
  - une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU

devront respecter les règles du paragraphe 3 ci-après (règles applicables à la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement).

3. Dans la bande de 40 - 60 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée définie à l'article UA.6, la hauteur maximale (H) d'une construction (quelle soit en alignement à la limite séparative ou en retrait), devra respecter la règle suivante :  $H = L + 2,5$  m,

Avec L = longueur du retrait de la limite séparative.

- L sera égale à 0 dans le cas d'un alignement en limite séparative,
- L devra respecter la règle de l'article UA.7 dans le cas d'un retrait.



## ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les palettes de couleurs autorisées de même que certaines prescriptions architecturales sont annexées au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

D'une manière générale

- 1) Pour les éléments de paysage bâtis identifiés dont la liste est annexée au présent règlement de PLU (art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du

présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

2) Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

3)

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et les pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

## TOITURES

---

Les toitures à pente des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pente. La pente des versants doit être comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

Les toitures terrasses ou à très faible pente sont toutefois autorisées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou des fenêtres de toit (ces dernières étant également appelées châssis de toit).

Par ailleurs, en ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

L'utilisation de la tôle ondulée et de plaques en fibrociment est interdite.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de **20** tuiles au m<sup>2</sup>. Cette règle peut ne pas être appliquée en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

## PAREMENTS EXTERIEURS

---

Les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte comporteront obligatoirement une ou plusieurs baies.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

En cas d'enduit, le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les balcons et marquises sont interdits sur les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte. Seuls les stores commerciaux et les enseignes implantés à au moins 2,10 mètres du sol sont autorisés.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type parpaing, ciment, ou brique creuse est interdite (la brique rouge et non flammée est tolérée en petite touche : encadrement, cheminée...).

Les matériaux autorisés sont le bois et la pierre naturelle (meulière, silex, grès avec joints affleurant de teinte plus claire ou enduit à la chaux).

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

Les portes d'entrées des façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte doivent respecter les normes PMR (personnes à mobilité réduite) en vigueur.

#### CLOTURES

---

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

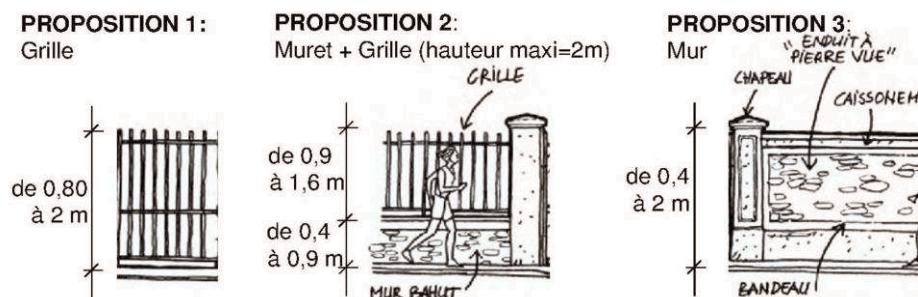
La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :**



- ⇒ soit d'une grille doublée ou non d'une haie champêtre (hauteur minimale de 0,80 m ; hauteur maximale de 2 m).
- ⇒ soit d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné (hauteur du soubassement : entre 0,4 et 0,9 m ; grille : entre 0,9 et 1,6 m ; hauteur maximale de l'ensemble : 2 m) ;
- ⇒ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre sans pouvoir excéder 2 m ;

### Schémas explicatifs :



de 1.5

A titre d'exemple, voir les photos du document de PLU « recommandations architecturales ».

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Ces matériaux devront obligatoirement être revêtus d'un enduit ou parement de finition.

**En limites séparatives, les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.**

### DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, doit être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur : voir plaquette devanture commerciale ci-annexée au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

---

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

### 1 - PRINCIPES

---

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Par ailleurs, les immeubles d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » du présent article.
- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :
  - soit en justifiant pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement en cours de réalisation,
  - soit en versant une participation selon les modalités fixées par délibération du conseil municipal.

En cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies dans le présent article.

Toutefois, les règles relatives à la création de places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en souterrain ou sous-sol :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimale de 5 mètres.

## 2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

---

### **Normes minimales de stationnement :**

#### **Habitat social :**

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Habitat non social :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche commencée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement et un maximum de trois places par logement.

Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires (emplacement dit « visiteur ») égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement) : *pour les ensembles de plus de 2 logements, il sera exigé un local en rez-de-chaussée, clos, couvert, éclairé et aménagé, d'une superficie de 1m<sup>2</sup> pour 50m<sup>2</sup> de surface plancher et de 5m<sup>2</sup> au minimum.*

### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

#### **Constructions à usage commercial :**

Pour une surface de plancher affectée à l'accueil du public supérieure à 100 m<sup>2</sup>, une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

#### **Hôtels :**

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

---

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 20 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 20 %).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (*à titre indicatif, un sol en grave ou sable traité chimiquement n'est pas perméable*).

Les essences végétales autorisées figurent dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU.

---

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes (usage d'habitation, de commerce, de bureaux d'artisanat ou de service) la superficie totale de plancher du bâtiment ne peut excéder la somme des superficies de plancher obtenues en application du COS de chaque destination.

Le COS est égal à 1,00 avec les rapports suivants :

- habitation : 0,60,
- commerce, bureaux, artisanat, service n'excédant pas 0,40.

Conformément à l'article L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Cette règle n'est pas applicable aux terrains issus d'une division réalisée avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.