

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPB

Cette zone correspond à un des secteurs faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement : le carrefour des Quatre Routes.

Le règlement écrit contribue à la mise en œuvre des orientations particulières d'aménagement.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UPB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.

ARTICLE UPB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 : Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées dans la mesure où :

- dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-2 : Les constructions à usage de logement, sont autorisées dans la mesure où 25% de la SHON affectée au logement sont destinés à la construction de logements sociaux.

2-3 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone dans laquelle elles s'implantent.

2-4 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.

2-5 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 : Les travaux sur les constructions figurées au document graphique en tant que « bâtiment à protéger » si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

II – Conditions de l'occupation du sol

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

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Ils peuvent également être refusés si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UPB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

4-1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement :

Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. A titre d'information, pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement...) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures ou autres techniques alternatives) avant déversement dans le réseau public.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble...) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4.4 Déchets ménagers et assimilés :

* 4-4-1 A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

* Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales ci-dessous (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Surfaces à prévoir pour les locaux de stockage des ordures ménagères et assimilés :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à prévoir
Immeuble < ou = 4 logements	4,5 m ²
4 logements < immeuble < ou = 8 logements	7 m ²
8 logements < immeuble < ou = 12 logements	9 m ²
12 logements < immeuble < ou = 16 logements	9,5 m ²
16 logements < immeuble < ou = 20 logements	10,5 m ²
20 logements < immeuble < ou = 24 logements	15 m ²
24 logements < immeuble < ou = 28 logements	18 m ²
28 logements > 28 logements	Interroger les services techniques communaux

* 4-4-2. Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation. Cependant des bornes d'apport volontaire doivent être prévues, il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes.

Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UPB 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UPB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Elles s'appliquent également en vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L 123-1-8° et L123-2 c) du Code de l'Urbanisme.

6-1 Règle générale :

6-1-1. A l'intérieur du secteur UPb1 :

Les constructions s'implantent :

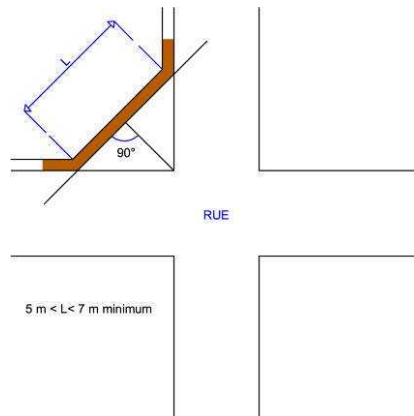
- à l'alignement en vis-à-vis de l'avenue d'Argenteuil
- à l'alignement ou en retrait en vis-à-vis des autres voies et emprises publiques.

6-1-2. A l'intérieur du secteur UPb2 :

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait en vis-à-vis des autres voies et emprises publiques.

6-2 Règles particulières :

6-2-1: En l'absence d'indications particulières portées au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.



Les dessins ont un caractère illustratif.

6-2-2: Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-3: Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.

6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article UPB 11 ainsi qu'aux règles suivantes :

- pour l'aménagement d'immeubles existants :
 - 0,16 mètre de profondeur jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ;
 - 0,22 mètre de profondeur de 3 mètres à 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ;
 - 0,80 mètre de profondeur au-dessus de 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir.
- pour les constructions neuves :
 - la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 mètre ;
 - la partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Dans tous les cas, les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.

6-2-5: Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

ARTICLE UPB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

7-2 Règles particulières :

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.
- Les dispositions figurant au 7-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Rappel :

En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible.

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

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation ...) réalisés sur des constructions existantes ;
- Entre une construction principale et une construction annexe ;
- Entre deux constructions annexes ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UPB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UPB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10-1 Définition :**

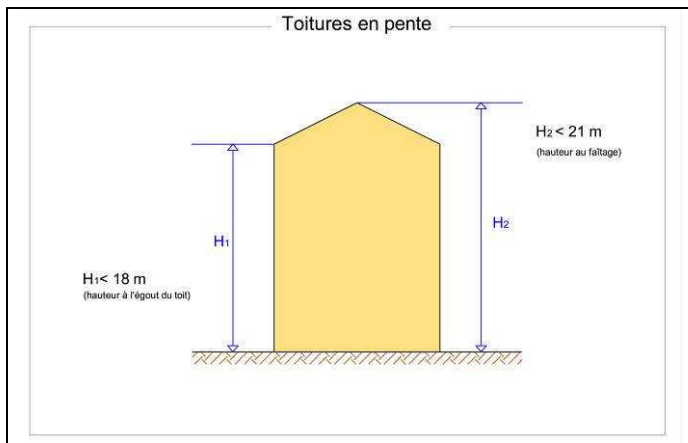
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales :En UPb1 :**10-2-1 Toitures à pente :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au faîtage, superstructures comprises, cheminées exclues.

10-2-2 Toitures terrasse :

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 21 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées exclues.



Les dessins ont un caractère illustratif.

En UPb2 :

10-2-3 : La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 16 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées exclues.

10-3 Règles particulières :

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UPB 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations dans les annexes du PLU explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées, en dehors des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performance énergétique (capteurs solaires, panneaux solaires ...).

11-3 Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-4 Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

11-5 Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-6 Les volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

11-7 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

11-8 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11-9 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

11-10 Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-11 Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-12 Les clôtures et les portails :

11-12-1 : Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

11-12-2 : Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'une grille ;
- la partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de la hauteur totale de la grille. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.
- La hauteur maximale doit être comprise entre 1.50 et 2.20 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale comptée de la rue à l'aplomb des constructions (existantes ou à créer) implantées sur le terrain.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au-dessus du sol naturel.

11-12-3 : Les dispositions figurant au 11-12-2 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif.

11-13 La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-14 Les bâtiments faisant l'objet d'une protection spécifique :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article R. 123-21 2° d.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-15 les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-16 Les plantations et espaces verts identifiés :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UPB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Prescriptions en matière de stationnement :**

Lors de toute opération de construction, d'extension supérieure à 60 m² de SHON, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement
- une place par logement aidé

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface hors œuvre nette.

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour les constructions à usage de commerces :

- Pour chaque Commerce inférieur à 450 m² : 1 place par tranche de 100 m² de SHON
- Pour chaque Commerce de plus de 450 m² : 1 place par tranche de 20 m² de SHON

Toute tranche commencée est due.

Par ailleurs, pour les commerces dont la SHON excède 450 m², il pourra être imposé la réalisation d'une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

- Artisanat inférieur à 100 m² de SHON : 1 place
- 100 m² ≤ SHON ≤ 500 m² : 1 place par tranche de 200 m² de SHON
- 500 m² ≤ SHON ≤ 1 000 m² : 1 place par tranche de 150 m² de SHON
- SHON > 1 000 m² : 1 place par tranche de 100 m² de SHON

Toute tranche commencée est due.

Par ailleurs, il sera imposé, au dessus de 100 m² de SHON, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes aux établissements installés dans une même construction.

Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de SHON, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 100 m² de SHON

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de SHON, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres

Toute tranche commencée est due.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif :

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Prescriptions particulières :

- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue ci-dessus, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- En cas de difficultés de réaliser, pour des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Ces places devront être situées dans un rayon de 300 mètres autour de la construction faisant l'objet de l'opération de construction, d'extension significative, ou de changement de destination.
 - soit du versement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.
- En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12-3 Normes techniques :

* Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

*

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,20 mètres.

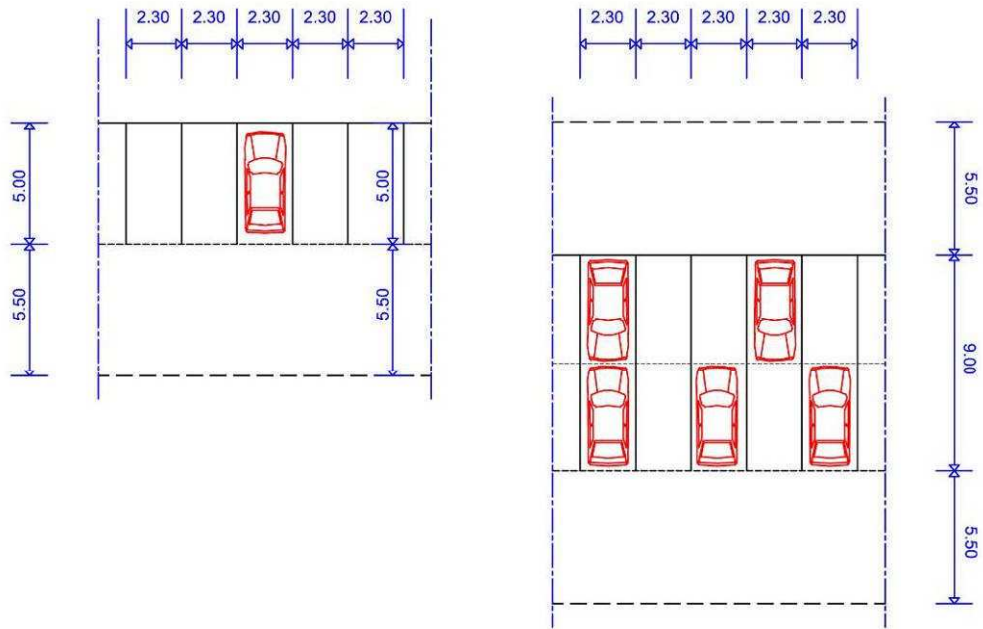
Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles (obligation uniquement pour l'accès au 1^{er} niveau de sous-sol), d'une largeur d'au moins 6 mètres.

12-4 Obligations de réaliser des stationnements pour vélos, motos et poussettes pour les constructions nouvelles :

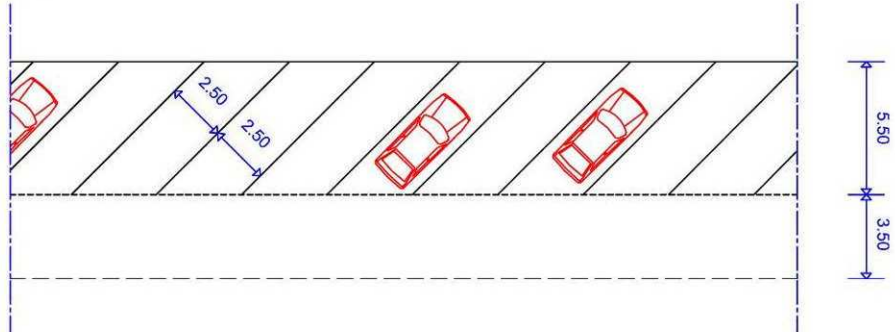
- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé :
 - des locaux dédiés aux vélos et poussettes dont la surface doit correspondre au minimum à 2% de la SHON et à 10m² minimum, ce ou ces locaux doivent être situés en RDC. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
 - des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la SHON.
- Dans les constructions à destination de bureaux, il doit être créé :
 - des espaces dédiés aux vélos dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la SHON. 50 % au moins de la surface doivent être situés dans la partie close et couverte des rez-de-chaussée. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
 - des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la SHON.
- La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règles de stationnement

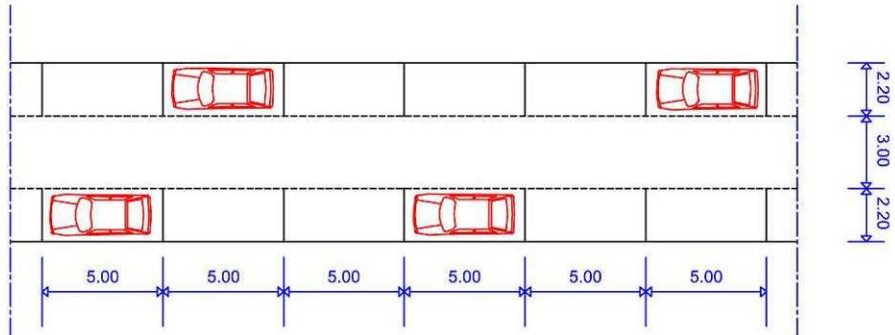
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UPB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Lorsque figure au document graphique du règlement, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à moyen ou grand développement.

60% au moins des espaces libres de toute construction en élévation (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot, etc.) doivent être traités en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale ;
- un arbre à haute tige est imposé pour 100 m² de terrain. Ces arbres devront être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UPB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.