

# Zone UA

## Caractère de la zone

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels, dont le développement s'est articulé le long de la rue de Versailles. Elle se caractérise de ce fait par une mixité des fonctions affirmée (habitat, bureaux, commerces et artisanat,...), une implantation en règle générale en continu et une densité relativement élevée.

Elle comporte 7 secteurs, soulignant en partie par la hauteur une logique de « dégradé » du sud vers le nord et permettant de souligner l'entrée de ville Sud de la commune :

- Un secteur UAa correspondant à l'opération entourée par les rues de Versailles, de la Celle et le boulevard Saint-Antoine (ZAC achevée).
- Un secteur UAb aux abords de la place de la Loi.
- Un secteur UAc le long du boulevard Saint-Antoine.
- Un secteur UAd entre la place Simart et la place de la Loi (rue de - Celle).
- Un secteur UAe autour de la rue de Versailles, de la place Simart au carrefour de la Redingote (comportant une déclinaison UAe\*)
- Un secteur UAf du carrefour de la Redingote à la rue Pierre Chaulin, fermant la zone UA le long de la rue de Versailles.
- Un secteur UAg fermé par la rue Pottier, et les sentes des communes et des Chênes Verts.



### **ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

#### **Sont interdits.**

- Les établissements industriels
- Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale.
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à **2000 m<sup>2</sup>** ou d'une surface de vente supérieure à **1000 m<sup>2</sup>**.
- Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert, s'ils concernent 10 unités ou au delà

### **ARTICLE UA.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émissions de fumées ou poussières, ...) et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m<sup>2</sup>, doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Au sein des périmètres de constructibilité limitée (PAPAG) repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.



**ARTICLE UA.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A). Accès.**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de 3.50 mètres, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...)

**B). Voirie.**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour par une manœuvre simple.

**ARTICLE UA.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

**A) Eau.**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**B). Assainissement.**

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans



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

les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

### **C). Réseaux.**

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

### **D ) Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE UA.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

### **A ) Règle générale :**

#### **Disposition applicable à l'ensemble de la zone UA (sauf à la zone UAe\*) :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou respecter un recul compris entre 5 et 10 mètres à compter de l'alignement. Ce recul d'implantation doit toujours laisser libre l'espace de stationnement nécessaire aux commerces et services situés en rez-de-chaussée.

Les constructions devront toutefois le cas échéant respecter les marges de reculement figurant au document graphique.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

#### **Disposition spécifique de la zone UAe\* :**

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 4 mètres de l'alignement.

## **B ) Dispositions particulières**

Une implantation différente peut toutefois être admise :

- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- dans le cas de décrochés partiels de façade. Sauf s'ils sont justifiés par la présence d'arbres situés à proximité sur le domaine public, ces décrochés ne pourront excéder 25 % du linéaire de façade ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction de second front bâti, séparée de l'alignement par une construction principale.

### **ARTICLE UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Disposition applicable à l'ensemble de la zone UA (sauf à la zone UAe\*) :

#### §1. Bande de 15,00 m à partir de l'alignement :

Les constructions doivent obligatoirement être implantées de l'une à l'autre des deux limites séparatives sur une profondeur de **15,00 m** à partir de l'alignement dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd, et sur l'une au moins des limites dans les secteurs UAe et UAf. En cas de construction non jointive, l'implantation doit respecter les dispositions du §4.

#### §2. Bande de 15,00 m à 30,00 m à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, l'implantation doit respecter les dispositions du §4.

#### §3. Au-delà des 30,00 mètres :

L'implantation des constructions doit être éloignée des limites séparatives selon les dispositions du §4.

Dans le secteur UAb, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

§4. Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limiteséparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **8,00 m** pour l'implantation édictée au §2 et à **5,00 m** pour l'implantation édictée au §3.

Toutefois, pour les parties de construction qui ne comportent pas de baie de pièces



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

principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés sans pouvoir être inférieure à **5,00 m**.

Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baies.

### Disposition spécifique de la zone UAe\* :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **7,00 m**.

Règle  $L=H/2$  (voir schéma en annexe).

## **ARTICLE UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

### **A ) Règle générale :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **5,00 m**.

Règle  $L=H$  (voir schéma en annexe).

Toutefois, pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie de pièces principales, cette distance est ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés, sans pouvoir être inférieure à **5,00 m**.

### **B ) Dispositions particulières :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

## **ARTICLE UA.9 - Emprise au sol.**

Non réglementée (voir article UA 13)

**ARTICLE UA.10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- dans les secteurs UAa, UAc et UAd : **15,00 m.**
- dans le secteur UAb, la hauteur des constructions est limitée à **R + 2 + combles**. Toutefois, pour les terrains ouvrant sur la rue Guilloteaux Vatel, la hauteur est limitée à **R + 2**.

La hauteur des façades repérées sur le plan de zonage comme devant respecter des règles d'architecture particulières, doit impérativement être de **R + 2 + combles** et respecter les niveaux suivants :

- . glacis de corniche : NGF 141,50 m (cote obligatoire).
- . faîtage : NGF 151,00 m (au maximum).
- . dans le cas de toit à la Mansart, la ligne de brisis ne doit pas dépasser la cote NGF 144,50 m.
- dans les secteurs UAe, UAf et UAg : **12,00 m.**
- À l'intérieur du secteur UAe\*, la hauteur des constructions doit respecter les côtes NGF maximales mentionnées sur le plan des hauteurs du secteur UAe\*

**ARTICLE UA.11 - Aspect extérieur-Clôtures.**

En complément des dispositions du présent article, un cahier de recommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

**A) Dispositions générales**

- Aspect extérieur des constructions : Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

	<b>Prescriptions</b>	<b>Interdictions</b>
<b>Traitement architectural</b>	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine.	

<p><b>Traitement de façade</b></p>	<p>Les matériaux de type composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection</p> <p>Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants</p>	
<b>Prescriptions</b>		<b>Interdictions</b>
<p><b>Toitures</b> <b>Matériaux de couverture</b></p> <p><b>Châssis de toit</b></p> <p><b>Toit terrasses</b></p>	<p>Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre.</p> <p>Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture.</p> <p>Peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation collective comme traitement de séquences intermédiaires accessibles.</li> <li>- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, uniquement pour supporter une terrasse accessible. La hauteur de cette terrasse (mesurée à compter du terrain naturel avant travaux) ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1,50 m</b> si aucun point de cette terrasse ne s'approche à moins de <b>5,00 m</b> d'une limite séparative,</li> <li>- <b>0,90 m</b> dans le cas contraire »</li> </ul> </li> <li>- pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture</li> <li>- pour des toits végétalisés, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement et de caractéristiques garantissant leur pérennité. Au niveau sommital de la construction, cette terrasse végétalisée devra être inaccessible.</li> </ul>	<p>Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive</p> <p>Interdit comme mode de couverture intégral d'une construction à usage d'habitation, sauf en cas de végétalisation</p>

<p><b>Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :</b></p>	<p>Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation ) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.</p>	
<p><b>Antennes paraboliques</b></p> <p><b>Coffrets de volets roulants</b></p>	<p>Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue</p> <p>Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade mais devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade</p>	<p>Interdites en façades</p> <p>Interdit en extérieur pour les constructions nouvelles</p>

- Volume général :

Aucune construction ne peut présenter une façade sur rue d'une longueur supérieure à **35,00 m**, sans coupure ou décrochement de façade. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UAb.

**B ) dispositions particulières au secteur UAb**

Dans le secteur UAb, sur les façades sur voie publique signalées sur le plan de zonage comme devant respecter des règles d'architecture particulières, les constructions doivent observer les règles suivantes :

- L'ordonnancement des façades affirme un rythme vertical des baies des étages et des combles : elles sont de forme rectangulaire barlongue, l'aspect général s'inspire des formes classiques.
- Les combles peuvent être des toits à deux versants ou des toits brisés (à la Mansart).
- Les couvertures sont en ardoise.
- Les lucarnes sont des "lucarnes en façade" (à l'aplomb des murs) ou des "lucarnes rentrantes".
- Il est rappelé que le niveau à l'égout du toit ou du glacis de corniche est impérativement fixé (art UA.10).
- La partie haute des devantures commerciales et bandeaux publicitaires ne doit pas dépasser en altitude le bandeau haut du rez-de-chaussée.
- Le bandeau haut du rez-de-chaussée filera sur toute la longueur de la façade sur voie publique.
- Les murs apparents depuis la voie publique sont de pierre ou d'enduit naturel ton pierre.

### **C ) Clôtures.**

#### Habitations de type collectif et constructions autres que l'habitation.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **1,00 m**. Elles doivent être constituées d'une haie vive.

Une autre configuration peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

#### Habitations de type individuel.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à **2,00 m**. Elles doivent être constituées par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.

La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

### **D ) Constructions annexes**

Quelque soit l'implantation (isolée ou non), ce type de construction doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

### **E ) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique**

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 -7) du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.

**ARTICLE UA.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative.

**A ) Obligations selon la destination des constructions**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

**1) Pour les constructions à destination d'habitation:**

Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat.

*a- pour les constructions à usage d'habitation collective*

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.
- dans le secteur UAe\*, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 0,5 place par logement.

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

*b - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle:*

- Une place de stationnement par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Deux places au moins doivent être aménagées dans la construction.

Il ne pourra être exigé plus de 4 places par logement, quelque soit sa surface de plancher.

En cas d'extension d'une construction d'habitation individuelle, une place de stationnement est exigée au titre de l'existant et une place supplémentaire par tranche de **50,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée.



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

Pourront toutefois être déduits du calcul au niveau de la surface de plancher créée :

- les abris de jardin ne dépassant pas **6,00 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les terrains d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> ou **9,00 m<sup>2</sup>** au delà de 500 m<sup>2</sup>
- les aménagements de combles, uniquement pour les constructions existantes dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

En cas d'extensions successives, le nombre de places exigées au titre de la surface créée sera calculé sur le total des surfaces créées par ces extensions.

### *c – Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement*

Une place de stationnement pour 3 chambres

### 2) Pour les constructions à usage de bureau :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf dans le cas d'un changement de destination.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

### 3) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

#### a) commerces et restaurants

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Dans le secteur UAe\*, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces ou restaurants d'une surface de plancher de moins de 200 m<sup>2</sup>.

Sous réserve du respect des autres règles applicables, ces établissements pourront toutefois bénéficier d'une possibilité d'extension limitée à 15 % de la surface de plancher existante sans création de stationnement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- surface de plancher des locaux (surface de vente, dégagements et réserves pour les commerces, salle de restauration, cuisine et dégagements pour les restaurants) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>
- création de l'établissement antérieure au 22 décembre 1993 (date d'approbation du POS révisé)
- impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires

**En application des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation**



**Plan Local d'Urbanisme  
REGLEMENT**

**d'exploitation commerciale précisée dans le dit article, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.**

b) hôtels

- une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .

-dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

c ) activités artisanales

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

4) salles de spectacles et de réunions.

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

5) Pour les établissements d'enseignement :

a) établissements du 1° degré : 1 place de stationnement par classe.

b) établissements du 2° degré ou du supérieur : 2 places de stationnement par classe.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

6) Pour les autres équipements d'intérêt collectif

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante



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

notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

### **B ) Dispositions générales :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par le paragraphe 3.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **Modalités de calcul du nombre de places :**

- les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débatement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

### **ARTICLE UA.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.**

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

- 25% au moins de la surface du terrain doit être plantée.

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UAb et UAe\*.

Dans le secteur UAe\*, les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés et paysagers (hors terrasses et accès).

Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de cours.



**Plan Local d'Urbanisme  
REGLEMENT**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m<sup>2</sup>** de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m<sup>2</sup>**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m<sup>2</sup>**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

**ARTICLE UA.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

*(suppression des COS de par la loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR)*