

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à la partie historique de Bonneuil-sur-Marne. Dans cette zone mixte à dominante d'habitat, sont admises également les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population...), les équipements publics...

Cette zone UA est divisée en quatre secteurs :

- **un secteur UAa** correspondant principalement au tissu continu le long de la rue d'Estienne d'Orves et de l'avenue du colonel Fabien, axe majeur du centre historique,
- **un secteur UAb**, situé à l'angle de l'avenue du Colonel Fabien et de l'avenue du Maréchal Leclerc, et au croisement de l'avenue Auguste Gross et des rues Ronsard/Pablo Neruda,
- **un secteur UAc**, correspondant aux marges Est du centre ancien, comportant des sites mutables à restructurer,
- **un secteur UAm** correspondant aux franges Ouest et Sud du centre ancien.

Elle comprend une partie de la ZAC multi sites Centre Ancien, créée par délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2007.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions destinées à des activités nouvelles autres que celles visés à l'article UA 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à des nouveaux entrepôts,
- les décharges et dépôts à l'air libre de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....)

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Installations et travaux divers

- les parcs d'attractions.

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - qu'elles soient directement liées aux commerces de détail et aux services admis dans la zone, ainsi qu'aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.
- les constructions à usage d'activités de type artisanal ou apparenté ainsi que les activités commerciales et à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- les constructions à usage d'activités de service, tertiaires ou destinées à l'exercice d'une profession libérale, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitants de la zone (bruit, odeurs...) et qu'elles s'intègrent à l'environnement existant.
- les aménagements ou extensions de constructions existantes à usage d'activité et d'entrepôt, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour les habitants de la zone (bruit, odeurs...)
- les affouillements ou exhaussements de sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

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

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manœuvre de taille suffisante pour permettre le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sous réserve des conditions précédemment visées, dans tous les cas, l'accès à un terrain ne peut être inférieur à **3 mètres**.

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

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 - Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs.

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie est préconisé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone, pour tout nouvel immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toute nouvelle opération groupée à usage d'habitat. Sauf impossibilité technique démontrée, ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

De plus, dans les secteurs UAc et UAm, dans le cas où le nouvel immeuble d'habitat collectif ou la nouvelle opération groupée à usage d'habitat comporte au moins 30 logements, la collecte des déchets doit être prévue sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique démontrée (auquel cas les dispositions du paragraphe ci-dessus s'appliquent). Ces bornes doivent être situées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement). Elles doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

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

6.1 - Dans les secteurs UAa et UAb :

Toute construction doit, sauf indication contraire portée au plan de zonage et sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels, être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- la réalisation d'annexes placées à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement ;
- l'extension réalisée dans le prolongement d'un bâtiment existant situé en retrait de l'alignement, dans un souci de continuité urbaine.

6.2 - Dans les secteurs UAc et UAm :

Toute construction nouvelle peut, sauf indication contraire portée au plan de zonage et sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels, être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement), ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être égal à au moins 2 mètres, calculés par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies visées à l'alinéa ci-dessus.

Les mêmes dispositions pour l'implantation de toute construction nouvelle s'appliquent par rapport aux autres emprises publiques ou privées ouvertes au public (parvis, places, voies piétonnes...), existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble.

6.3 - Dans tous les secteurs :

Un surplomb du domaine public peut être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 mètre par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe en tout point à au moins 4,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir. Le surplomb doit être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Des dispositions différentes du 6.1 et du 6.2 peuvent être autorisées ou imposées pour :

- tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine ;
- tenir compte de la configuration des parcelles ;
- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles du présent article,
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.1 - Dans les secteurs UAa et UAb :

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies :

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Pour les cours : cadastrées section F n°85 (cour de l'Orme) et section F n°37 (cour donnant sur la rue du Colonel Fabien, n°3 de l'ex. rue de la Croix), le périmètre de ces cours sera assimilé à un alignement pour l'application de la bande de 15 mètres.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Au-delà de cette bande de 15 m :

les constructions, sauf cas particuliers visés au présent article, doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives dans les conditions ci-après, exception faite des parkings souterrains, complètement enterrés, pour lesquels il n'est pas imposé de recul.

7.2 - Dans les secteurs UAc et UAm :

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

7.3 - En cas de retrait ou de recul, celui-ci devra être égal :

Dans les secteurs UAa et UAb :

- si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune"
 - à au moins 4 mètres dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou pour les cours précitées, de la limite en tenant lieu,
 - à au moins 8 mètres au-delà de la bande des 15 mètres,
- si la façade ne comporte pas de vue directe, à au moins 2,50 mètres.

Dans tous les cas, le retrait ne peut être inférieur à 2,50 mètres.

Dans les secteurs UAc et UAm :

- si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » à au moins 4 mètres.
- si la façade ne comporte pas de vue directe, à au moins 2,50 mètres.

Dans tous les cas, le retrait ne peut être inférieur à 2,50 mètres.

Dans tous les secteurs :

Les retraits ou reculs fixés ci-dessus peuvent être réduits ou supprimés dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres après agrandissement.

L'aplomb des terrasses et balcons situés à une hauteur de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel doit répondre aux mêmes conditions de retrait ou recul fixées précédemment, cependant ces dimensions peuvent être réduites en cas de mise en place d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 mètre de hauteur (murs ou parois translucides).

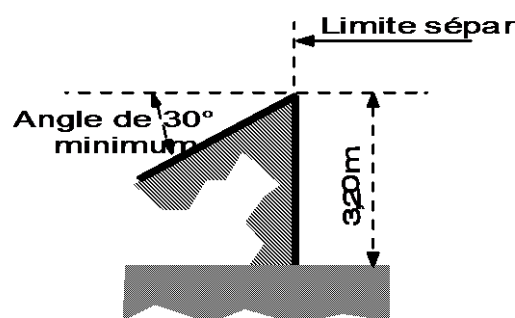
7.4 - Dans tous les secteurs, des dispositions différentes des règles du présent article peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour permettre l'implantation de bâtiments annexes en limite séparative au-delà de la bande des 15 mètres, et ce dans les limites fixées ci-dessous :

3,20 mètres lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle (voir gabarit ci-contre)

ou

2,20 mètres dans le cas d'un autre type de toiture



La longueur de chacun des pignons ainsi créés en limite séparative ne pourra excéder 8 mètres.

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

8.1 - Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égal :

Dans les secteurs UAa et UAb :

- si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" :
 - à au moins 4 mètres dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les cours précitées, de la limite en tenant lieu,
 - à au moins 8 mètres au-delà de cette bande de 15 mètres.

Ces distances ainsi fixées ne sont pas applicables aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction, ni aux bâtiments annexes.

- si la façade ne comporte pas de vue directe : à au moins 2,50 mètres.

Dans les secteurs UAc et UAm :

- si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » à au moins 4 mètres.

Cette longueur de vue directe à respecter n'est pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction, ni aux bâtiments annexes.

- si la façade ne comporte pas de vue directe à au moins 2,50 mètres.

8.2 - Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises pour :

pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Dans les secteurs UAa et UAb :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) peut atteindre **100% dans une bande de 15 mètres** comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou pour les cours de la limite en tenant lieu.

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder **30% pour la partie du terrain située au-delà** de la bande visée précédemment.

9.2 - Dans les secteurs UAc et UAm :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprise) **ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.**

9.3 - Dans tous les secteurs, des emprises au sol différentes du 9.1 et du 9.2 peuvent être admises pour :

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus et qui peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration et de surélévation sans augmentation de leur emprise.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale de façade et la hauteur plafond des constructions ne peuvent excéder respectivement : **7 mètres et 10 mètres.**

10.2 - Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale de façade et la hauteur plafond des constructions ne peuvent excéder respectivement : **10 mètres et 12 mètres.**

Toutefois, la hauteur maximale de façade et de hauteur plafond sont portées respectivement à **11 mètres et à 14 mètres** pour les constructions comportant des locaux commerciaux et des services au rez-de-chaussée.

10.3 - Dans le secteur UAc :

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder 19 mètres.

10.4 - Dans le secteur UAm :

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder 15 mètres.

10.5 - Dans tous les secteurs :

La hauteur plafond d'une construction se mesure du sol naturel au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie, le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les gardes corps et autres édifices techniques, à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction, qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximale de 2 mètres et qu'ils soient implantés en retrait de l'aplomb des façades d'une distance au moins égale à 2 mètres (hormis les gardes corps, qui peuvent être implantés à l'aplomb des façades).

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires définies aux alinéas 10.1, 10.2, 10.3 et 10.4.

Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation et ce dans leurs volumes et structures existantes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

11.2 - Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes et les locaux de containers pour les déchets, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Façades commerciales : Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales doivent s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

11.3 - Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- les antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble et dans le respect des recommandations suivantes :
 - toitures à pentes : les antennes ne doivent pas, dans la mesure du possible, dépasser la ligne de faîtage du toit.
 - toitures terrasses : les antennes sont préconisées en recul par rapport à l'acrotère.

11.4 - Toitures et couvertures

Dans tous les secteurs :

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment sont interdites.

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et les garages ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité ;
- pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau.

Dans les secteurs UAc et UAm, les toitures terrasses sont également admises à condition qu'elles présentent un caractère avéré de développement durable : végétalisation sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 5 cm, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques dont la production d'énergie est en cohérence avec la taille de la construction... Ces installations ne doivent pas dénaturer la qualité architecturale de la construction.

11.5 - Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle ; la clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres.

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

12.1 - Normes générales de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Dans les cas non prévus à l'alinéa ci-dessous, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

12.2 - Normes de stationnement des véhicules

Le nombre de place à prévoir doit être au minimum de :

- **Habitat**

1 place de stationnement par logement.

De plus, il doit être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 10 logements en cas d'opération d'ensemble ou d'habitat collectif.

Le nombre de places doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-13 et R-111-6 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

Dans les secteurs UAc et UAm, en cas d'opération d'habitat collectif, la totalité du stationnement induit doit être réalisée en sous-sol, à l'exception des éventuelles places prévues pour les visiteurs (s'ajoutant aux places imposées ci-dessus), qui peuvent être réalisées en surface.

- **Bureaux, commerces ou ensembles commerciaux, artisanat, services, garages et professions libérales et entrepôts autorisés dans la zone**

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Le nombre de places doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des véhicules de livraison doit être prévu en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité technique.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

12.3 - Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies à l'alinéa 12.2 pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement avant travaux doivent obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en est de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à la date d'approbation du PLU autre que de l'habitat, le nombre de places de stationnement supplémentaire exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion du projet.

12.4 - En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150m.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixé par délibération du conseil municipal) sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la commune.

12.5 - Stationnement des 2 roues

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif de plus de 5 logements, de bureaux, de commerces de plus de 200 m² de surface de plancher et établissement recevant du public, des emplacements, couverts ou non, réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface. Les emplacements prévus doivent être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitat : 0,5 m² par logement,
- Bureaux : 1 m² pour 80 m² de surface de plancher,
- Commerces de plus de 200 m² de surface de plancher : 2 places pour 100 m² de surface de vente,

- Autres établissements recevant du public : le nombre de place doit être déterminé en fonction des besoins induits par l'activité.

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

13.1. Espaces libres

Dans tous les secteurs :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts ou aires de jeux et plantées.

Il est exigé au minimum un **arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée** ou d'aires de jeux (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre entier supérieur). La liste des végétaux recommandés figure en annexe au présent règlement.

L'abattage des arbres lorsqu'il est nécessaire doit se faire avec compensation.

Au moins 10% de la surface du terrain doivent être conservés en pleine terre, aménagés en espaces verts.

Dans les secteurs UAa et UAb :

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 40 % de la superficie de la partie du terrain située au-delà de la bande de 15m visée à l'article UA 9.

Dans les secteurs UAc et UAm :

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20% de la superficie du terrain. Toutefois, cette surface minimale est limitée à 10% de la superficie du terrain dans le cas d'extension des constructions à vocation d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface pour les véhicules à 4 roues doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum (voir liste des végétaux recommandés en annexe) pour 4 places.

Les dalles de couverture des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées, soit en aires de stationnement, soit en espaces verts et, dans ce cas, recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.

13.3. Autres

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur les plans de zonages. Les conditions s'y rattachant sont définies au Titre 1 article 4 du présent règlement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et de servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.