

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

## Caractère de la zone

Cette zone mixte comprend les quartiers résidentiels sous forme d'habitat collectif (République, Saint Exupéry, Cité Fabien, quartier des Libertés) ainsi que de grands secteurs dédiés aux équipements sportifs et d'enseignement. Les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population...) y sont admises.

Cette zone UC est divisée en deux secteurs :

- un **secteur UCc** correspondant à l'ensemble du secteur collectif;
- un **secteur UCh**, situé à l'angle de l'avenue du docteur Emile Roux et de l'avenue de Choisy, à la limite de la zone pavillonnaire, espace de transition entre la zone pavillonnaire et les quartiers collectifs.

Cette zone comprend la ZAC République, créée par arrêté préfectoral en date du 8 février 2010 et la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville), dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010 et modifiée par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2014.

## **ARTICLE UC 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 UC 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 UC 2.

### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières 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 UC 2 - OCCUPATION 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 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 UC 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 UC 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 tout-terrain 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 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 UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

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 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 ;
- 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 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

### **7.1 - Dans le secteur UCc :**

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait ; cependant, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque ces dernières correspondent à la limite avec la zone pavillonnaire (zone UE du PLU).

### **7.2 - Dans le secteur UCh :**

- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les

constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

- Au-delà de cette bande, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, exception faite des parkings souterrains, complètement enterrés, pour lesquels il n'est pas imposé de recul.
- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives au-delà de la bande des 20 mètres, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

### **7.3 - Dans tous les secteurs :**

En cas de retrait, celui-ci doit être égal :

- sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », à au moins 8 mètres si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 4 mètres dans le cas contraire ; ce minimum de 4 mètres étant obligatoirement porté à 6 mètres lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UE (pavillonnaire).

Dans tous les cas, le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.

Les retraits définis ci-dessus peuvent être réduits 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 m de hauteur (murs ou parois translucides).

La longueur de chacun des pignons ou façade en limite séparative ne peut excéder 15 mètres. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur, les murs des bâtiments de moins de 3,5 mètres de hauteur ; cette hauteur maximale est ramenée à 2,60 mètres lorsque la limite séparative correspond à une limite de la zone UE (pavillonnaire).

### **7.4 - Des dispositions différentes aux règles du présent article peuvent être autorisées ou imposées :**

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes 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,
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires du présent article.

## **ARTICLE UC 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 égale :**

- à au moins 8 mètres si la façade comporte des vues directes
- à au moins 4 mètres dans le cas contraire.

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

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

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

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1 - L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain.**

**9.2 - Des emprises au sol différentes du 9.1 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 augmenter leur emprise.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Dans le secteur UCc :**

Sauf indication contraire portée sur les plans de zonage, les hauteurs plafond des constructions ne peuvent excéder **20 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs plafond maximales sont portées à 24 mètres dans une bande de 50 mètres à compter de l'alignement de la RD 19 pour les constructions réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement correspondant à la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville), (dont le périmètre est reporté sur le plan des ZAC dans les annexes du PLU, pièce 5.d).

**10.2 - Dans le secteur UCh :**

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne peuvent excéder respectivement : **9 mètres et 12 mètres**.

Toutefois, en bordure de l'avenue du Docteur E. Roux, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique et sur une distance de 40 mètres mesurée à partir du secteur UCc (limite séparative avec l'école Romain Rolland), les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont portées respectivement à : **12 mètres et 15 mètres**.

### **10.3 - Dans tous les secteurs :**

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires du présent article.

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 UC 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 devront 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 faitage du toit ;



- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en recul par rapport à l'acrotère.

#### **11.4 - Toitures et couvertures**

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.

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 mètres.

### **ARTICLE UC 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 devront 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**

1,2 place par logement.

De plus, il doit être prévu 1 place pour les visiteurs par tranche de 10 logements en cas d'opération d'ensemble ou d'habitat collectif.

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.

En cas d'opération d'habitat collectif, la totalité du stationnement induit doit être réalisée en sous-sol, à l'exception des places pour les visiteurs qui peuvent être réalisées en surface.

- **Bureaux :**

1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- **Commerces ou ensembles commerciaux, artisanat, services, garages et professions libérales :**

La surface de stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés aux quartiers avoisinants.

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

- **Entrepôts autorisées dans la zone**

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- **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 150 mètres,
- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher et établissement recevant du public, des locaux 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 m<sup>2</sup> par logement
- Bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> 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 UC 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**

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. 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.

Il est exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de surface plantée ou d'aires de jeux (le nombre d'arbres est arrondi au nombre entier supérieur).

### **13.2 - Aires de stationnement**

Les aires de stationnement en surface 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 - Espaces verts collectifs**

L'aménagement d'espaces verts collectifs doit être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 15 logements.

### **13.4 - 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 zonage. Les conditions s'y rattachant sont définies au Titre 1 article 4 du présent règlement.

Deux espaces paysagers sont identifiés en zone UC :

- N° 1 : Espace vert boisé remarquable du quartier Saint Exupéry
- N° 2 : Espace tampon accolé à l'école primaire Joliot-Curie

Ces espaces paysagers sont à préserver au titre de la loi Paysage (article L.123-1-7° du code de l'Urbanisme). Les préconisations qui s'y appliquent figurent en annexe du présent règlement.

#### **ARTICLE UC 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.