

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AUH

**L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur deux phénomènes naturels marquants le territoire de Palaiseau :**

### **D'une part,**

Le sous-sol de Palaiseau étant constitué d'une alternance de couches argileuses et sableuses, les variations climatiques de ces dernières années (période de sécheresse, excédents pluviométriques) ont contribué à fragiliser le sous-sol, ce qui s'est traduit en surface par l'apparition de fissures et de lézardes dans les habitations situées sur :

- des zones de replat et en haut de plateau ou zones de contact entre les argiles à Meulière et les sables de Fontainebleau où le substratum est constitué d'Argile à meulière de Montmorency ou de limons de Plateau.
- des zones en pied de versant où les fondations sont ancrées dans les Marnes à Huîtres contenant des argiles vertes qui présentent les mêmes effets de gonflement et retrait que les argiles de Montmorency
- des zones où l'implantation des constructions sur des zones à forte déclivité. Le maintien d'une couverture boisée est indispensable à la stabilité du coteau afin de limiter les glissements, ruissellements et ravinements....

### **D'autre part,**

L'Yvette est alimentée par les eaux de ruissellement du bassin versant et par le drainage naturel de la nappe des Sables de Fontainebleau.

La maîtrise du risque inondation sur le bassin de l'Yvette est une des grandes préoccupations de la ville et du SIAVHY (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette). De nombreux travaux et aménagements ont été réalisés ou sont programmés (recalibrage, réfection des berges, curage du cours d'eau, fauchage et fauchage des berges...).

Un réseau de télésurveillance a été mis en place sur le cours de l'Yvette, il permet d'actionner à distance des vannes de régulation de débit, limitant ainsi la propagation des inondations.

Le développement de l'urbanisation avec l'imperméabilisation des sols, la volonté de maîtriser les inondations ont aboutis à la définition de normes de rejet en sortie de parcelle aménagée pour les eaux pluviales de 1.2 l/ha/s, avec un traitement préalable avant rejet dans le réseau public (décantage et déshuilage des eaux pluviales).

De plus, régulièrement des travaux de réhabilitation et rénovation des réseaux sont entrepris afin de réduire les dysfonctionnements et d'améliorer le fonctionnement global des réseaux mis en place.

Au niveau de l'Etat, cette préoccupation de lutter contre les inondations de l'Yvette se traduit par la prescription, en janvier 1995, d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, qui aujourd'hui n'est pas approuvé au moment de l'approbation du présent PLU.

Le projet de Plan de Prévention du Risque Inondation est présenté dans le rapport de présentation et dans les annexes écrites et graphiques du présent PLU.

Dans l'attente de l'approbation de ce PPRI qui constituera une servitude d'utilité publique, le projet fait état du risque connu à ce jour

**Il est rappelé qu'aux termes de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

**Caractère de la zone**

Cette zone réservée à l'accueil de logements, de services, d'équipements collectifs et de commerces sur le site du Haut-Pileu, au Nord du Plateau de Palaiseau et sur le site du quartier du lycée, dans le prolongement des quartiers existants.

Elle est constituée :

- D'un secteur 1AUHa à vocation d'habitat dans le prolongement des quartiers existants,
- D'un secteur 1AUHb à vocation d'habitat plus dense que le secteur 1AUHa,
- D'un secteur 1AUHc à vocation mixte et d'habitat plus dense que le secteur 1AUHb.
- D'un secteur 1AUHp à vocation d'habitat peu dense en secteur boisé.  
D'un secteur 1AUHf à vocation d'habitat familial adapté.

**Objectif du règlement :**

La zone 1AUH à vocation résidentielle et mixte accueillera de nouveaux équipements collectifs publics ou privés.

La construction de ces secteurs, situés en continuité de quartiers déjà urbanisés, pourra être autorisée dès lors que seront réalisés les équipements nécessaires à l'implantation des constructions.

---

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

**ARTICLE 1AUH-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1 – Dispositions générales :**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**1.2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravanning, sauf en secteur 1AUHf.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements, exhaussements, décaissement et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière .

**ARTICLE 1AUH -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dispositions générales :**

- Les constructions à usage de services, de commerces ou de bureaux, à condition que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec leur environnement, la vocation résidentielle de la zone, les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

- Les installations classées à condition :
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec :
    - leur environnement,
    - la vocation résidentielle de la zone,
    - les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation)
    - et les autres équipements collectifs,
  - et que les extensions ou modifications des installations classées existantes n'entraînent pas pour le voisinage une aggravation des nuisances ou risque.
- Les affouillements, exhaussements, décaissement et remblaiement des sols qui ont un rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel.

## **2.2 Règles particulières aux espace vert à valoriser, repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme**

- Dans les périmètres portées au document graphique et repérées par la légende EVV sont seuls autorisés, à condition d'être intégré au site :
  - Les aménagements de stationnement, de cheminements et de voies carrossables ;
  - Les constructions et les installations dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière, les ouvrages techniques et les aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

### **ARTICLE 1AUH -3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. SECTEURS 1AUH a, b, c, f :**

##### **3.1.1. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

##### *Rappel :*

##### *Article 682 du code civil :*

*«le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»*

- La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :
  - 3,50 m pour les accès desservant deux logements au plus
  - 5 m pour les accès desservant plus de deux logements et moins de cinq logements
  - 7 m pour les accès desservant cinq logements et plus, dont 5 m pour la circulation automobile et 2 m aménagés pour la circulation des piétons.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

##### **Rappel :**

##### *Article R 111-4 du code de l'urbanisme :*

*« Le nombre d'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 ».*

### 3.1.2. Voirie publique ou privée :

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
  - Etre adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
  - Etre dotée d'une bande roulante d'une largeur minimale de:
    - 3,50 m pour les voiries desservant deux logements au plus
    - 5 m pour les voiries desservant plus de deux logements.
- Les voiries créées à l'occasion de la réalisation d'opérations de construction doivent distinguer la bande roulante des trottoirs.  
Chaque voie créée doit être équipée, au minimum, d'un trottoir d'une largeur minimale d'1,50 m.
- Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau viaire selon un principe de maillage et de continuité des circulations. Elles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La création de voies se terminant en impasse sera admise exceptionnellement, pour des raisons liées à la configuration ou à la localisation des parcelles (étroitesse, ...), et devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les batteries de garages privés (3 et plus), ouvrant sur la voie publique, ainsi que les places de stationnement privées, disposées perpendiculairement ou en épis le long de la voie publique, qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdites.

## 3.2. SECTEUR 1AUH p

### 3.2.1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

#### *Rappel :*

#### *Article 682 du code civil :*

*«le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»*

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

### 3.2.2. Voirie publique ou privée :

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
  - Etre adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE 1AUH -4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### 4.1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2 . Assainissement :**

##### **a) Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public
- A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur prenant en compte la géologie du terrain et le régime hydraulique des eaux superficielles, est obligatoire. Il sera à la charge du propriétaire et doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif, dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

##### **b) Eaux pluviales**

- Ces rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe ne devront pas excéder 1,2 litre/sec./hectare pour la protection d'occurrence 20 ans applicable à l'ensemble du bassin versant et des sous bassins versants de la Vallée. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.
- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur avec alarme installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être déversées dans le réseau des eaux usées.

#### **4.3. Desserte électrique, desserte téléphonique :**

- Dans les opérations groupées, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### **4.4. Défense incendie :**

- Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les Services compétents.

#### **4.5. Déchets :**

- Pour toute création de plus de 3 logements, il faut prévoir un emplacement commun pour les conteneurs de collecte et de tri sélectif des déchets.

### **ARTICLE 1AUH -5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

#### **5.1. Secteurs 1AUH a, 1AUH b, 1AUH c et 1AUHf :**

- Non réglementé.

#### **5.2. Secteur 1AUHp**

- Pour être constructible, une parcelle devra avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 1AUH -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Disposition générale :

- Toute construction nouvelle pourra s'implanter soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue soit en recul d'au moins 1 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### 6.2 Dans le secteur 1AUH p

- Les constructions devront s'implanter à 5m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue..

### 6.3. - Si des marges de reculement figurent au document graphique :

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur cette marge.

### 6.4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour des raisons techniques, les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, ou avec un retrait inférieur à 5 m.

## ARTICLE 1AUH -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Disposition générale applicables à la zone 1AUH, à l'exception des secteurs 1AUHa et 1AUHp :

- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

### 7.2. Dans les secteurs 1 AUHa et 1AUH p

- Le retrait doit être au minimum de 4 m. En cas de façade comprenant une baie principale assurant l'éclairage principal, le retrait doit être au moins de 8 mètres de la limite séparative.

### 7.3. Les piscines :

- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

## ARTICLE 1AUH -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Dispositions générales :

- La distance entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe, s'ils ne sont pas contigus, sur une même propriété doit être au moins égale :
  - à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m si l'une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.
  - Dans le cas où la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires, ou si la façade ne comporte pas de baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci dessus, avec un minimum de 2,50 m.

### 8.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Non réglementées.

## ARTICLE 1AUH -9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Dans le secteur 1AUH a :

- L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :
  - 35 % de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

**9.2 Dans le secteur 1AUHb :**

- L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :
  - 50 % de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

**9.3 Dans le secteur 1AUHp**

- L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :
  - 20 % de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

**9.4 Dans le secteur 1AUHf**

- L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :
  - 15 % de l'assiette du terrain (y compris l'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui doit rester inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

**9.5. Dans le secteur 1AUH c**

- Non réglementé

**9.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Non réglementées

**ARTICLE 1AUH -10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****Rappels :**

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage.

**10.1. Dans les secteurs 1AUHa, 1AUHf et 1AUHp :**

- La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser en tous points du bâtiment 7m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

**10.2. Dans le secteur 1AUHb :**

- La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser en tous points du bâtiment 9m à l'égout du toit et 13 m au faîtage ou à l'acrotère.

**10-3. Dans le secteur 1AUHc**

- La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser en tous points du bâtiment 13 m. Cette hauteur pourra être portée à 16 m selon les indications des orientations d'aménagement.

**10.4. Les annexes :**

- La hauteur maximale des bâtiments annexes, non contigus à la construction principale, ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

**10.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 m.
- La hauteur des ouvrages techniques liés à leur fonctionnement, n'est pas réglementé.

**ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.1 Prescriptions architecturales :****11.1.1. Volumétrie - Façades - Ordonnement - Matériaux - Couleurs**

- L'ensemble des façades devront être traitées en matériaux durables et de bon aspect. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie. Les murs pignons et les murs mitoyens adossés à la limite séparative des propriétés voisines doivent être revêtus d'un parement.
- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, ocre, gris clair ou beige, proches des teintes de pierres naturelles, ainsi que les parements en bois.

#### 11.1.2. Toitures - Pentes - Matériaux et Lucarnes

- Sont fortement déconseillées les tuiles ou panneaux en fibrociment, les revêtements bitumineux et les plaques ondulées métalliques ou en PVC.
- Les ouvertures en toiture seront soit des châssis dans la pente du toit, soit des lucarnes. Les lucarnes auront le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées.

#### 11.1.3. Annexes

- Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux et les toitures avec les mêmes pentes.
- Les garages seront, de préférence, intégrés ou accolés à la construction principale.

#### 11.1.4. Clôtures

- Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement. Les clôtures ne pourront excéder 1,50 m de hauteur par rapport au trottoir ou au terrain naturel.
- Les clôtures sont constituées par :
  - une haie végétale, doublée d'un grillage ou d'un lattis de bois sur poteaux,
  - un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m. Il sera surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre élément décoratif. La végétalisation de ces clôtures est réalisée, de préférence, avec de l'écosystème local.
- Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique de parement ou les moellons, et les matériaux se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels, ocre, gris sable ou beige, proches des teintes de pierres naturelles.

#### 11.1.5 Antennes paraboliques

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

## ARTICLE 1AUH -12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique. Dans toute les opérations, il sera exigé les stationnements pour personnes à mobilité réduite conformément à la législation.

#### Rappels :

- Le calcul des places se fera par unité entière.

#### 12.1. Dispositions générales :

- La dimension minimale des places est fixée à :
  - longueur : 5 m
  - largeur :
    - 2,50 m places couvertes
    - 2,30 m places plein air

#### 1. Habitat

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de :
  - 1 place par studio ;
  - 1,5 place par logement de 2 et 3 pièces ;
  - 2 places par logement de 4 pièces et plus.
- Au delà de 5 logements, il est prévu en plus des places ci-dessus, 1 place visiteur pour 5 logements

**2. Hébergement hôtelier et restaurants :**

1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> pour les salles de restaurant et 1 place pour 4 chambres.

**12.2. Pour les secteurs 1AUHa et 1AUHp :**

• 50% des places de stationnement exigées sont intégrées à la construction.

**12.3. Pour les secteurs 1AUHb et 1AUHc :**

• 70% de places au moins doivent être intégrés à la construction

• Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 place au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Le calcul se fera en :

- arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5 places
- arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur ou égal à X,5

• Exemple :

- Pour la construction de 3 logements de 100 m<sup>2</sup> de SHON chacun, il est exigé (3x2 places) 6 places à réaliser
- Le constructeur réalise 3 places en sous-sol de la construction : ces 3 places en sous sol = 4 places au titre des obligations de création de stationnement (3 places x 1,25 = 3,75, arrondi à 4).

**12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :**

• En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit, le cas échéant, en versant une participation pour non- réalisation d'aires de stationnement.

**12.5. Stationnement deux roues :**

• Il est exigé pour toute construction nouvelle:

- 1m<sup>2</sup> affecté au stationnement des deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour l'habitat
- 1m<sup>2</sup> affecté au stationnement des deux roues par tranche de 200m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour les autres constructions

**12.5. Pour les équipements publics et privés :**

• Cas général, il sera exigé,

- équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100m<sup>2</sup> de SHON.
- équipements de plein air : 1 place minimum par 250m<sup>2</sup> d'emprise foncière
- Fréquentation spécifique : Dans le cas où les besoins en stationnement sont par définition inférieurs ou supérieurs au cas général, telles école maternelle, maison de retraite..., il sera exigé le nombre de places correspondant aux besoins réels du personnel et des visiteurs.

**ARTICLE 1AUH -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****13.1- Espaces boisés classés :**

• Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5, et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

**13.2 Les espaces libres :**

• les surfaces du terrain laissées libres de toute construction ou infrastructure doivent être aménagées en jardin ou plantées et ne pas être imperméabilisées afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

- Pour qu'une surface soit considérée comme non imperméabilisée, il faut au minimum 60 cm de profondeur de terre végétale mesurés à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

**Dans les secteurs 1AUHa, 1AUHf et 1AUHb**

- 40% minimum de la superficie de la parcelle doit être laissé libre de toute construction

**Dans le secteur 1AUHp**

- 50% minimum de la superficie de la parcelle doit être laissé libre de toute construction

**Dans le secteur 1AUHc**

- Non réglementé

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

Non réglementées

***13.3 Préservation des boisements existants et obligation de planter :***

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.
  - Pour les parcelles et les parties de parcelles plantées, l'implantation de la construction nouvelle devra se faire en abattant le minimum d'arbres de  $\varnothing \geq 15$  cm mesuré à 1 m du sol et dans le cas d'abattage obligatoire, les plantations seront remplacées par des plantations de qualité au moins équivalente.
  - Pour les parcelles et les parties de parcelles peu ou non plantées, il sera planté au moins un arbre en haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain, et à plus de 4 m de toute construction.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUH -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.