

CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE UI

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, faucardage 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

Zone à vocation d'activités industrielles, tertiaires et entrepôts.

Elle est constituée :

- **D'un secteur U1a**, correspondant aux zones d'activités de Gutenberg, des Glaises au site de Sagem et de l'Epine Montain.

Ce secteur correspond à une occupation de constructions d'activités principalement tertiaire.

- **D'un secteur U1b** correspondant à la zone Emile Baudot

Ce secteur correspond à une occupation de constructions d'activités principalement en entrepôts à rez-de-chaussée ou en grands volumes.

Cette occupation doit pouvoir évoluer vers une occupation en niveaux et être en cohérence avec l'aménagement de la zone des Champs Ronds de Massy.

- **D'un secteur U1g** correspondant à la zone destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage sur le site de l'Epine Montain

Objectif du règlement :

Organiser la mutation de ces sites, tout en permettant aux entreprises déjà installées d'évoluer sur place et de faire face à leurs nouveaux impératifs.

Le secteur U1a permet la réalisation de surfaces bâties ou de volumes complémentaires pour ménager l'évolution des entreprises existantes, tout en influant sur l'évolution qualitative de l'ambiance urbaine.

Le secteur U1b permet d'assurer l'harmonisation des droits à construire dans un environnement concurrentiel.

Le secteur U1g permet l'implantation de gens du voyage.

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

ARTICLE UI-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 incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

- Les habitations nouvelles à l'exception de l'extension de celles existantes (dans le respect de l'article UI 2.1) et de celles strictement indispensables au fonctionnement des entreprises.

- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning, à l'exception du secteur U1g.

- 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 des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel.

- Les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière .

ARTICLE UI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif dans une zone d'activité
- Les installations et les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et autres activités tertiaires ou de loisirs à condition :
 - que le niveau des nuisances qu'ils créent soit compatible avec celui des activités existantes dans le secteur
 - ou que le respect des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement permettent de combattre ces nuisances
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations
 - et que leur surface soit au maximum de 140 m² de SHON chacune.
- Les établissements commerciaux d'une surface de vente inférieure à 1.000 m².

2.2. Dans le secteur Ulg :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :
 - Les constructions, installations et aménagements liées à l'accueil des gens du voyage.
 - Les constructions à usage d'habitations exclusivement destinées à assurer le fonctionnement ou le gardiennage du terrain aménagé pour l'accueil des gens du voyage.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. 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 accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvrer et seront réalisés en retrait sur l'alignement pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 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, 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 ».

3.2. 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 7,50 m permettant le croisement des camions.

- Les voiries créées à l'occasion de la réalisation d'opérations de construction doivent distinguer la bande roulante des trottoirs, qui ne peuvent être au même niveau.
- Chaque voie créée doit être équipée, au minimum, d'un trottoir d'une largeur minimale d'1,50 m.
- Les voiries nouvelles devront être aménagées pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UI-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, 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.
- Toute évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires 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 des Vallées. 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.
- 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 installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4.3. Desserte électrique, desserte téléphonique :

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- 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 :

- Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des déchets encombrants.
- Ces installations seront masquées à la vue depuis la voie publique, par un paravent végétal, ou un muret.

ARTICLE UI-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UI-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue
- Dans cette bande de 10 m, la construction ponctuelle de bâtiments annexes tels local de gardiennage, poste de transformation..., est autorisée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue sous réserve que la surface Hors oeuvre correspondante soit inférieure à 10% de la surface de la bande considérée.

6.2. Pour les constructions nouvelles dans le secteur UIb :

- Les constructions devront être implantées en limite des voies et emprises publiques .
En étage, les façades pourront comporter les retraits dans la limite de 2m de profondeur et de 50% de leur linéaire.
- En absence des dispositions graphiques les constructions devront être implantées :
 - soit en limite des voies et emprises publiques, des retraits ponctuels sont autorisés, définis à l'article UI 6.1.1
 - soit avec un retrait compris entre 2 m et 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, la limite par rapport aux voies et emprises publiques sera marquée par une clôture définie à l'article UI 11.1b.

6.3. Pour les constructions existantes :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise dans le prolongement de l'implantation existante à condition :
 - que la distance en tous points, de cette extension vis à vis de l'emprise publique ne soit pas inférieure à celle pré-existante.
 - et que l'extension soit au plus égale :
 - à 15 % de l'emprise au sol existante avant travaux pour les constructions à usage d'habitat
 - à 10 % de l'emprise au sol existante avant travaux pour les autres constructions.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur cette marge.

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

7.1. Dispositions générales :

- Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale entre tous les points d'un bâtiment et la limite doit être égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 5 m.
- Les constructions à usage d'habitation :
 - Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait des limites séparatives si la façade intéressée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales. Elles doivent s'écarter d'une distance égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.
 - 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.

7.2. Dispositions applicables aux constructions en secteur UIb

- A l'intérieur d'une bande de référence de 23 m de profondeur comptée à partir des voies et emprises publiques, les constructions pourront être implantées par rapport aux limites séparatives :

- soit sur ces limites,
- soit avec un recul au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

• Au delà de la bande de référence, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

• Implantation sur la limite séparative au delà de la bande de référence est autorisée pour les constructions à rez-de-chaussée, à condition d'être dans le prolongement de la construction implantée dans cette bande.

7.3. Dispositions applicables aux unités foncières situées en limite de la zone UH ou de la zone UB.

• Aucune construction ne pourra être implantée en limite séparative avec les terrains contigus situés en zones UH ou UB.

- Le retrait des limites séparatives est au moins égal à la hauteur du bâtiment projeté avec un minimum de 5 m.
 - Dans le cas de création de baie assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux, la distance minimale sera de 8 m.
 - Dans le cas de constructions d'habitat individuel, le minimum de 5 m est ramené à 2,50 m.

7.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UI 7.1. :

• Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise dans le prolongement de l'implantation existante à condition que :

- la distance en tous points, de cette extension vis à vis de la limite séparative ne soit pas inférieure à celle pré-existante.
- Dans le cas de création de baies, il faut appliquer les dispositions UI 7.1
- L'extension soit au plus égale :
 - à 15 % de l'emprise au sol existante avant travaux pour les constructions à usage d'habitat
 - à 10 % de l'emprise au sol existante avant travaux pour les autres constructions.

7.5 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 sur les limites séparatives ou avec un retrait inférieur à 5 m.

ARTICLE UI-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 :

- A 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 5 m.

8.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UI 8.1 :

• Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement en emprise uniquement en prolongement de l'implantation existante à condition que :

- L'extension soit au plus égale :
 - à 15 % de l'emprise au sol existante avant travaux pour les constructions à usage d'habitat
 - à 10 % de l'emprise au sol existante avant travaux pour les autres constructions.

• Cependant dans le cas de création de baies, et d'extension dépassant les pourcentages fixés ci-dessus, il faut appliquer les dispositions de l'art. UI 8-1.

8.3. 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, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE UI-9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :
 - 60% de la superficie du terrain (y compris celle des bâtiments annexes, garages et dépendances, qui restera inférieure à 10% de l'assiette du terrain).

9.2. Pour les constructions nouvelles dans le secteur UIb :

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum :
 - pour les constructions implantées dans la bande de 23 m définie à l'article UI7,
- Au delà de la bande de référence définie à l'article UI7, l'emprise au sol maximale est fixée à 35% de la superficie restante
 - cette limite s'applique aux parties de bâtiments hors rez-de-chaussée, pour les bâtiments à l'usage principal des bureaux.

9.3. 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, il n'est pas fixé d'emprise au sol .

ARTICLE UI-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux
 - jusqu'à l'égout de toiture et jusqu'au faîtage ou de l'acrotère. L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur est l'égout du toit le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes.
- Afin de permettre l'installation de superstructures techniques (ventilation, ascenseur....) la hauteur au faîtage définie pourra être dépassée de 2 m, uniquement sur 15% de l'emprise du bâtiment et à condition que ces installations soient implantées en retrait de 3 m minimum par rapport à la façade.
- Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- Dans le cas de niveaux partiellement enterrés, leur partie de façade apparente sera traitée comme l'une des façades du bâtiment et comptée dans la hauteur.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles, en tous points du bâtiment ne peut dépasser :

Pour l'habitat et dans la zone UIg

- 7 m à l'égout du toit
- et 11,50m au faîtage

Pour les autres constructions

Dans la zone UIa

- 17 m au faîtage (ou à l'acrotère)

Dans la zone UIb

- 27 m à l'égout du toit
- et 29 m au faîtage (ou à l'acrotère)

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Prescriptions architecturales :

a - 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.

b - Clôtures

- Les clôtures nouvelles à l'alignement sont constituées par :
 - soit une haie végétale, doublée d'un grillage.
 - soit 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.
- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 3 m.

ARTICLE UI-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.

Rappels :

- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. (article L.421-3 al. 6 du code de l'urbanisme).
- Le calcul des places se fera par unité entière, sauf indications contraires du présent règlement.

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

12.2. Pour toute construction nouvelle :**1 Habitat**

1 place par tranche de 60m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.

2 Hôtels et Restaurants

1 place pour 2 chambres et 1 place par tranche de 10m² de salle de restaurant.

3 Entrepôts ou partie de construction affectée aux entrepôts

1 place par tranche de 250m² de SHOB

4 Autres constructions

1 place par tranche de 50m² de SHON,

12.3. Pour les extensions de constructions existantes :

- Dans le cas d'extension, sans changement de destination, égale ou de moins de 20m² de SHON nouvelle, il n'est pas exigé la création de nouvelle place de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20m² SHON, les dispositions pour construction neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

12.4. Pour les équipements publics et privés :

- Cas général, il sera exigé pour
 - équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100m² de SHON.
 - équipements de plein air : 1 place minimum par 250m² 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 un nombre de places correspondant aux besoins réels du personnel et des visiteurs.

12.5. 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.

12.6. Stationnement deux roues :

- Il est exigé pour toute construction nouvelle:
 - 1m² affectés au stationnement des deux roues par tranche de 100m² SHON réalisé pour l'habitat.
 - 1m² affectés au stationnement des deux roues par tranche de 200 m² de SHON réalisés pour les autres constructions.

ARTICLE UI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

- Il sera planté au moins un arbre en haute tige par tranche de 200m² de terrain, et à plus de 4 m de toute construction, à l'exception du secteur UIb.

13.2 Les espaces libres :

- 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.

13.2.1. Pour le secteur UIa

Dans la bande de 10 m à partir de l'alignement déterminée à l'article UI 6

60% de la surface du terrain doit être laissé libre de toute construction, infrastructure ou parkings. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

Au delà de la bande de 10 m à partir de l'alignement déterminée à l'article UI 6

- 10% de la surface du terrain doit être laissé libre de toute construction, infrastructure ou parkings.
- Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

13.2.2. Pour les secteurs UIb et UIg

- Les espaces verts en pleine terre des opérations de construction doivent représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions générales :

- Non réglementé