



**EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE - ZONE UI  
MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI***

### **ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

**1/1** - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, non liés aux constructions autorisées ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière, en dehors des terrains aménagés à cet effet.

**1/2** - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**1/3** – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière.

**1/4** – Dans le périmètre de projet global d'aménagement « A », défini au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme, les constructions ayant une SHON supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

**2/1** – La construction des locaux de commerce dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30 % de la SHON de ladite destination principale.

**2/2** – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements.

**2/3** – Dans les secteurs **Ulc, Uld, Ulj et Uli**, La construction des locaux d'entrepôts dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 45 % de la SHON de ladite destination principale.

**2/4** – Les constructions exclusivement destinées à du commerce à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs Ulf, Ulh et UIJ**

**2/5** – Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient situées **dans les secteurs Ulc ou Ulj**.

**2/6** – Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf - listes en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**2/7** – Dans les périmètres de projet global d'aménagement « A », défini au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions existantes.

**2/8** – Les constructions ne remettant pas en cause ou ne rendant pas plus onéreuse la création de voirie en vue d'améliorer les conditions de circulation dans la zone d'activités des Mardelles, dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre de l'article L 123-2, c) du code de l'urbanisme.

**2/9** – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone

**2/10** - Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

**2/11** – Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

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

**3/1** - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

**3/2** - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits. Toutefois, pour les besoins industriels, des pompages peuvent être autorisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4/2 - Assainissement**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

#### **4/2.1 – Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental.

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel et/ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour palier les éventuelles surpressions dues à la remontée de nappes phréatique.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m<sup>2</sup> dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

#### **4/2.2 – Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

#### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

#### **4/4 - Déchets**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Les éventuelles aires de stockages permanentes peuvent être autorisées sous réserve de faire l'objet d'aménagements visant à faciliter la manipulation des containers et à favoriser une bonne insertion paysagère sur le site (clôture, plantations...)

### **ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6/1 – Règles générales**

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement. Ce recul doit être au moins égal à 10 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 10 m.

#### **6/2 – Dispositions particulières**

**6/2.1 - Dans les secteurs U1a**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 10 mètres. Toutefois, si le terrain a une largeur de façade au moins égale à deux fois la profondeur du terrain, le recul doit être au moins égal à 5 mètres.

**6/2.2 - Dans le secteur Uld**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 4 mètres, porté à 6 mètres pour les constructions implantées sur un terrain limitrophe des zones UC et UG.

**6/2.3 – Dans le secteur Ule**, les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

**6/2.4 – Dans le secteur Ulf**, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres.

**6/2.5 – Dans le secteur Ulh**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement. Un droit de surplomb peut être autorisé dans le respect des gabarits permettant la circulation des véhicules de secours.

**6/2.6 – Dans le secteur Ulj**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant les reculs suivants :

- 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de la rue Paul Cézanne et du Boulevard Marc Chagall ;
- 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres maximum sur le Carrefour de l'Europe.

**6/2.7 –** Lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'énergie, de poste de transformation ou de communication, ceux-ci peuvent être implantés à l'alignement.

**6/2.8 –** Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

### **6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

## **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7/1 – Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres.

## **7/2 – Dispositions particulières**

**7/2.1** – Pour les constructions implantées sur un terrain dont une des limites séparatives est limitrophe des zones UC ou UG, la distance du retrait ne peut être inférieure à la hauteur de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de 8 mètres.

**7/2.2 - Dans le secteur UIj**, en cas de retrait, leur distance est portée à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 6 mètres.

**7/2.3** - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui défini ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8/1 – Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

### **8/2 - Dispositions particulières**

**8/2.1 – Dans le secteur UIj**, il n'est pas fixé de règle.

**8/2.2** - Pour les constructions existantes

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à condition qu'ils respectent au moins la distance du retrait existant.

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9/1 – Règle générale**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

### **9/2 – Dispositions particulières**

**9/2.1 – Dans les secteurs UIe**, il n'est pas fixé de règle.

**9/2.2** – Pour les constructions à destination d'entrepôts, l'emprise au sol des constructions est portée à 75% de la superficie totale du terrain.

**9/2.3** – Pour toutes constructions existantes, l'aménagement et la restructuration sont autorisés jusqu'à permettre une augmentation maximum de 10% de l'emprise au sol de la construction, au-delà des 60% autorisées à l'article 9/1.

## **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs suivants, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

**10/2.1** – Dans les secteurs **Ula** et **Ulh**, 16 mètres.

**10/2.2** – Dans le secteur **Ulb**, à 16 mètres. Toutefois, cette hauteur peut atteindre 20 mètres sur 40% des surfaces bâties.

**10/2.3** – Dans les secteurs **Ulc** et **Uld**, à 20 mètres.

**10/2.4** – Dans le secteur **Ule**, à 9 mètres.

**10/2.5** – Dans les secteurs **Ulf** et **Uli**, à 25 mètres.

**10/2.6** – Dans le secteur **Ulj**, à 18 mètres. Toutefois, la hauteur maximale des constructions peut atteindre 25 mètres sur le linéaire indiqué aux documents graphiques, sur une profondeur de 45 mètres par rapport à l'emprise foncière du carrefour de l'Europe.

**10/2.7** – Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11/1 – Volumétrie et façades**

**11/2.1** - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

**11/2.2** -. Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti



## 11/2 - Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## 11/3 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

## 11/4 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine.

## 11/5 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

**11/5.1** - L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres.

**11/5.2** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/5.3** – Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

## **11/6 - Clôtures implantées sur les limites séparatives**

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum. Elles doivent être constituées soit en mur maçonné, (d'une hauteur maximum de 0,90m, sauf contrainte technique) surmonté ou non d'une grille ou de grillage, soit entièrement en grille ou grillage.

**Dans le secteur UIj**, toutes les clôtures doivent être doublées de plantations.

## **11/7 – Dispositions diverses**

### ***11/7.1 - Antennes et éléments de superstructure***

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

### ***11/7.2 – Constructions de moins de 20m<sup>2</sup> et équipements techniques***

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### 12/1 – Normes de stationnement

#### *12/1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation*

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.

#### *12/1.2 - Pour les constructions à destination de bureaux*

Les normes sont différentes selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER ou de Tram-Train (voir carte en Annexe). Il doit être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée, lorsque le terrain est dans le rayon de 500 mètres ;
- 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée, lorsque le terrain n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 2 places de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> SHON.

**Toutefois, en Ulb**, il doit être prévu une place de stationnement deux-roues par tranche complète de 200m<sup>2</sup> de SHON.

Les emplacements pourront être créés en dehors des volumes bâtis mais ils devront être aisément accessibles et couverts. Leur traitement architectural et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin particulier.

Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8m<sup>2</sup>.

#### **12/1.3 - Pour les constructions à destination d'activités artisanales, d'industrie et d'entrepôt**

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON. Pour les entrepôts, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 200m<sup>2</sup> de SHON sauf si la construction excède 40 000m<sup>2</sup> SHON, il devra alors être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 350m<sup>2</sup> SHON.

Pour le stationnement des véhicules lourds, il doit être prévu 1 place de stationnement pour les poids lourds par tranche complète de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les établissements recevant ou générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 300m<sup>2</sup> SHON.

**Toutefois, en Ulb**, il doit être prévu une place de stationnement deux-roues par tranche complète de 500m<sup>2</sup> de SHON sauf si la construction excède 40 000m<sup>2</sup> SHON, il devra alors être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 4000m<sup>2</sup> SHON.

Les emplacements pourront être créés en dehors des volumes bâtis mais ils devront être aisément accessibles et couverts. Leur traitement architectural et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin particulier.

Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>.

#### **12/1.4 - Pour les constructions à destination d'activités de commerces**

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 employés, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche engagée de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour le stationnement des véhicules lourds, il doit être prévu 1 place de stationnement pour les poids lourds par tranche complète de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les établissements recevant ou générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité

foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>.

#### ***12/1.5 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier***

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement.

Pour les hébergements hôteliers, 1 emplacement pour autocar doit être prévu par tranche complète de 50 chambres.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.

#### ***12/1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doit avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.

### **12/2 - Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### ***12/2.1 - Pour les changements de destination des constructions***

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

#### ***12/2.2 - Pour les extensions et surélévations de construction***

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

**12/2.3 - Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

## **ARTICLE UI 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, plantations et obligation de planter**

**13/1.1.** Le déboisement est interdit dans les marges de recul reportées aux documents graphiques. Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Leur pérennité ou leur remplacement est à assurer.

**13/1.2.** Les surfaces libres de toutes constructions **comptées hors voiries et aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre de moyen ou grand développement au moins par 100m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UIe.

**13/1.3** - Un traitement paysager de l'entrée du site et des accès sur la voirie doit être réalisé par le biais de massifs arbustifs.

**13/1.4** - La clôture sur rue doit être doublée d'une haie libre ou taillée composée de 2/3 arbustes caduques et de 1/3 de persistants et dont la hauteur à terme doit être supérieure à 1.50 mètres.

**13/1.5** - Le linéaire de la façade sur rue doit comporter une plantation d'arbres (grand développement) taille minimale 18/20 à la plantation (mesure du tronc du sujet à 1 m du sol) ou d'une hauteur de 250/300 cm pour un conifère.

**13/1.6** - Dans le secteur UIj, les espaces libres, les espaces dédiés au stationnement et les espaces situés entre les constructions et les voies publiques en cas de recul, doivent faire l'objet de plantations et de paysagement sur une profondeur minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement de la rue Paul Cézanne et du Boulevard Marc Chagall.

**13/1.7** - L'insertion visuelle des zones de stockage des poubelles et des déchets doit être réalisée soit par des brise-vents soit par des haies si elles sont visibles depuis l'espace public.

**13/1.8** - L'assainissement des stationnements doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives.

**13/1.9** – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

### **13/2 – Les aires de stationnement**

#### **13/2.1 - Obligation de plantation**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées. (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. En secteur UIi cette disposition ne s'applique pas en cas de stockage de véhicules neufs.

**13/2.2** - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500m<sup>2</sup>

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m<sup>2</sup> afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/2.3** - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

## ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### 14/1 - Règle générale

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 2

### 14/2 – Dispositions particulières

**14/2.1** - Dans le secteur UIe, le COS est limité à 1,50, sauf pour les constructions à destination d'entrepôts, pour lesquelles il est limité à 1,20.

**14/2.2** - Dans le secteur UIf, le COS est limité à 1 pour les constructions à destination d'entrepôts.

**14/2.3** - Dans le secteur UIj, il n'est pas fixé de règle.