

ZONE UA

Caractère dominant de la zone :

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone correspond au centre ancien de Morangis.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, notamment les activités qui lui sont complémentaires.

L'implantation des bâtiments est, en règle générale, à l'alignement et en continu.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UAa, le long de la rue de l'Eglise, dans lequel une zone de non implantation des constructions est prévue en fond de parcelle.*
- le secteur Uab, qui correspond au périmètre de la ZAC du centre-ville. Cette zone fait l'objet d' « orientations d'aménagement » (document n° 3 du dossier de PLU avec lesquelles les autorisations de construire doivent être compatibles.*

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) La création d'activités industrielles classées ou non, y compris les entrepôts, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone.
- 2) Les lotissements industriels.
- 3) Les constructions à destination « festive » : salles de réception, discothèques...
- 4) La création ou l'extension d'installations agricoles.
- 5) L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- 6) Le stationnement des caravanes servant à la vente de denrées.
- 7) Les antennes de téléphonie mobile.
- 8) Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
- 9) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I – Rappels

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration conformément aux articles L 441-1, L 422-1, R 422-1, R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- 2) Les installations et travaux divers (aires de jeux, de stationnement, affouillements et exhaussements du sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Dans les bois et bosquets, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

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

- 1) Les constructions à usage d'activités, d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services de proximité, d'hôtels, de restaurants ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) L'aménagement ou la transformation des installations classées dont la création serait normalement interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- 5) L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités économiques ou de dépôts existants dont la création serait interdite si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

I - Accès

◆ *Définition*

L'accès correspond à la limite entre :

- D'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage).

- D'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

◆ *Règle*

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation générale.

Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1^{er} juin 2000, sa largeur doit être de 3,50 mètres minimum sur toute sa longueur.

II - Voirie

◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

◆ *Règle*

Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les nouvelles voies doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise. Lorsque les orientations d'aménagement (document 3 du dossier de PLU) prévoient des dispositions différentes, celles-ci s'imposent à la règle exposée ci-avant. En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen

équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (Cf. annexes du dossier de PLU).

◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci seront recueillies et infiltrées sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et / ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux façades et / ou aux clôtures.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

IV – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Article UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

II – Définition

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon les cas :

- La limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée par un plan d'alignement (cas d'une voie publique).
- La limite d'emprise de la voie (cas d'une voie privée).
- La limite d'un emplacement réservé prévue pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

III - Règle

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions ou parties de constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel de la voie existante ou à l'alignement projeté de la voie à créer.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement dès lors que la construction s'intègre de façon harmonieuse au paysage urbain. Les débords pour les balcons sont autorisés à partir du premier étage et limités à deux mètres maximum, uniquement dans le cas d'une implantation du bâtiment en retrait de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement.
- Pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes ...) et les équipements techniques liés à la sécurité.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.

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

Les constructions peuvent s'appuyer sur les deux limites séparatives latérales si les façades ou les pignons concernés ne comportent pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives latérales est autorisé. Il est déterminé en fonction des règles suivantes :

- Si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la construction peut s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de l'égout du toit ou de l'acrotère au point le plus bas du terrain avec un minimum de 2,50 mètres.
- Si la façade ou le pignon concerné comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de l'égout du toit ou de l'acrotère au point le plus bas du terrain avec un minimum de 8 mètres. La hauteur des constructions est mesurée selon les modalités prévues à l'article UA 10.
- Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 8 mètres des limites arrières des parcelles.

En secteur UAa, l'implantation des constructions et des bâtiments annexes est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel de la rue de l'Eglise.

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti.

- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'amélioration et d'extension qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.
- Pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.
- Pour l'implantation d'ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes ...) et les équipements techniques liés à la sécurité.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Un recul au moins égal à 4 mètres pourra être exigé entre deux constructions.

Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 70%.

En plus de cette règle générale, deux règles particulières devront être observées :

- L'emprise des bâtiments annexes affectés au stationnement des véhicules n'excédera pas 4% de la surface du terrain constructible.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10 m².

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol naturel existant avant les travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, ne peut excéder :

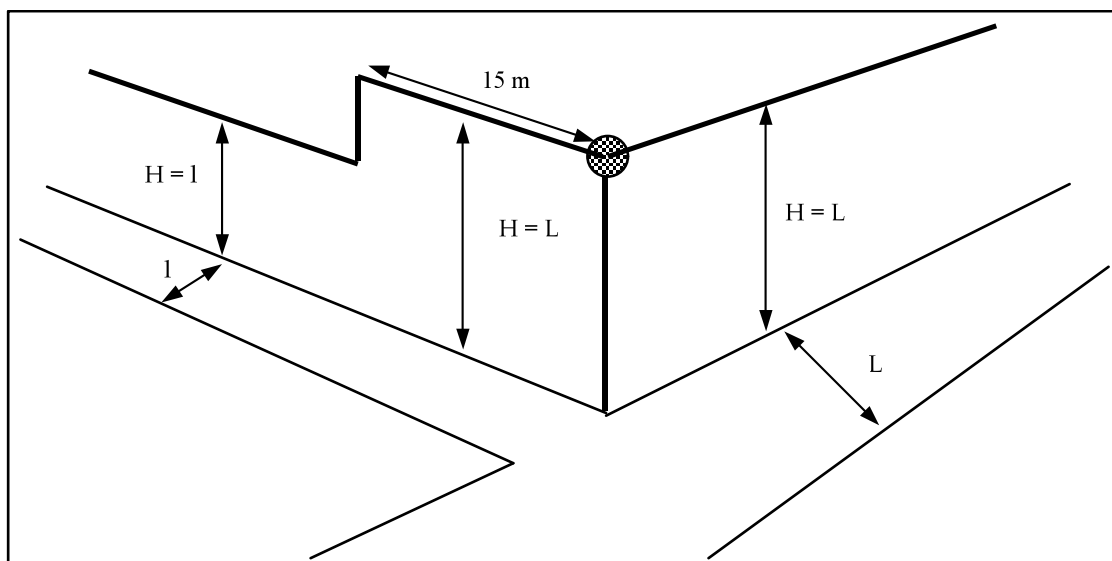
- 15 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction pour les toitures d'un autre type à l'exception des toits terrasses.
- 12 mètres à l'acrotère.

La hauteur totale des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Lorsque le bâtiment annexe est implanté en limite

séparative, qu'il ne s'adosse pas à une construction mitoyenne et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

En outre, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel ou du trottoir (H) ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé, actuel ou projeté (L).

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus comptés à partir de l'alignement de cette voie.



Les hauteurs à respecter dans et en dehors de la bande des 20 mètres pourront être dépassées dans le cadre de projets nécessitant une architecture adaptée (équipement sportif, scolaire...) et ponctuellement pour des immeubles d'habitation.

Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies au présent article pourront également être autorisées pour les ouvrages techniques tels que les poteaux, les candélabres, les cheminées...

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

I - Toitures

◆ *Forme et couverture*

Les toitures en tuiles doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 40 et 45°.

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

Les couvertures en tuiles doivent être en petites tuiles plates (72/m²) de ton flamme.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'usage de combles dits « à la mansard » pourra être interdit selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

Les rives de toiture en pignon doivent être bordées de solins maçonnés. Les gouttières et descentes d'eau pluviale apparentes doivent être peintes à l'exception de celles réalisées en zinc ou en cuivre.

Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

◆ *Ouvertures en toiture*

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leurs dimensions et leurs formes sont proportionnées au bâtiment et à sa toiture.

L'ordonnement des ouvertures de toit et des ouvertures de façade devra être assuré.

Les ouvertures en saillie prendront la forme de lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture). Leur longueur cumulée ne doit pas dépasser un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.

Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

II - Façades

Cette zone correspond à une architecture de centre ancien présentant un front bâti sur rue. Il y a lieu de concevoir les façades et les porches de façon à assurer une continuité harmonieuse avec ce tissu. Les façades de tous les bâtiments sur les

voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rues et sur les accès au terrain.

◆ *Aspect et couleurs*

Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux, s'intégrer dans le paysage urbain traditionnel du centre ville et le paysage naturel environnant.

Les enduits des façades des constructions doivent être réalisés soit en chaux grattée ou enduit similaire d'aspect traditionnel (épaisseur minimum 1,5 cm), soit en pierres jointoyées (joint largement "beurré"), soit en plâtre et chaux (les modénatures existantes doivent être, dans la mesure du possible, conservées).

Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin, de couleur naturelle dans les tons clairs.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent avoir le même aspect que les façades principales. Les encadrements des baies des constructions à usage d'habitation peuvent être marqués par un bandeau périphérique mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.

Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

L'implantation d'antennes (télévision, paraboliques, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

◆ *Baies et menuiseries extérieures*

Les fenêtres doivent en majorité avoir une hauteur supérieure à la largeur (proportion conseillée 1,3 ou 1,4).

Les volets et toutes les menuiseries seront peints dans des couleurs s'intégrant au bâtiment et au paysage bâti environnant.

L'emploi d'un matériau dont l'aspect extérieur s'apparente à celui de l'aluminium dans sa couleur naturelle est interdit.

Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

Les éléments de charpente rapportés pourront être interdits selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

III - Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. En outre, les murs de clôtures sur voie et emprise publique doivent être traités avec soin pour conserver le caractère d'un front bâti continu.

Tous les murs de clôtures existants en pierres jointoyées doivent être conservés et restaurés.

Les portails et portillons doivent être traités en serrurerie.

Les clôtures sur voie et emprise publique prendront la forme d'un mur d'une hauteur au moins égale à 2,20 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent recevoir un enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement "beurrés"). Elles peuvent être ajourées sur, au plus, la moitié de leur surface. Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie (grilles) de couleur foncée.

Pour la rue de l'Eglise (coté pair), les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 1,70 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement "beurrés").

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,20 mètres. Les types de clôtures admis en limite séparative sont :

- Les grilles ou grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins tels que définis au paragraphe concernant les clôtures sur voies et emprises publiques.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives énoncées au présent article pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).

L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à cinq mètres avec un angle limité à 45°. Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques.

IV - Garages

Les garages en sous-sol pourront être interdits dès lors que leur conception serait de nature à compromettre l'harmonie du front bâti sur rue.

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

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes:

I - Dimensions des places

- Longueur minimale: 5 mètres, avec la possibilité de traiter 0,50 mètre en espace planté.
- Largeur minimale: 2,30 mètres pour les places à l'air libre et 2,50 mètres pour les places couvertes.
- Largeur minimale des dégagements : 5 mètres.

Dans le cas de places en vis à vis, la largeur de dégagement doit être de 5,50 mètres minimum.

II - Normes de stationnement

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation (individuel et collectif):
 - 2 places par logement.
 - 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
 - Pour tout ensemble de plus de 10 logements, il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour l'accueil des visiteurs à hauteur de 10% des places requises pour les logements réalisés jusqu'à 50 logements et 5% au-delà.
- 2) Pour les constructions ou parties de constructions à usage d'activité:
 - Production : 1 place pour 50 m² de SHON et 1 place pour 40 m² de SHON de locaux administratifs.
 - Entrepôts : 1 place pour 200 m² de SHON et 1 place pour 40 m² de SHON de locaux administratifs.
- 3) Pour les bureaux, services et équipements publics :
 - 1 place pour 40 m² de SHON.
- 4) Pour les hôtels-restaurants :
 - 1 place par chambre plus 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 5) Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :
 - 1 place pour deux chambres.
- 6) Pour les commerces :
 - 1 place pour 50 m² de SHON.
- 7) Pour les restaurants :
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 8) Pour les établissements scolaires :
 - 1.5 place par classe.

- 9) Pour les équipements collectifs (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.
- 10) Stationnement des vélos et des deux roues :
- Chaque opération à vocation d'habitat collectif devra prévoir un emplacement destiné au stationnement des vélos. Cet emplacement aura une surface de 0,5 m² par logement.
 - Activités : des espaces couverts en nombre suffisant devront permettre le stationnement des deux roues.

Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

En cas d'impossibilité architecturale, technique ou urbanistique de réaliser le nombre de places sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire se voit proposer les solutions contenues dans l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

III - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5% au raccord du domaine public.

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

I - Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 15% de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts et aires de jeux. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de terrain libre.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2.5 mètres, d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces situés entre l'alignement de la voie et la construction doivent être aménagés de façon minérale ou végétale.

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 1 pour les constructions à usage d'habitation.
- 0.2 pour les constructions à usage de commerces, d'activités et de services.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements à destination d'équipements publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Dans le secteur UAb, qui correspond au périmètre de la ZAC du centre ville, il n'est pas fixé de COS mais une Surface Hors Œuvre Nette à construire autorisée égale à 29 000 m².