

VILLE DE MONTIGNY LES CORMEILLES



**Plan Local d'Urbanisme**

**Modification n°1**

**2. REGLEMENT**

PLU approuvé le :	<b>27 / 06 / 2006</b>	Vu pour être annexé à la délibération en date du : 27/09/2012  Le Maire - <i>Député,</i>
PLU révisé le :	<b>03 / 02 / 2011</b>	
PLU modifié le :	<b>27/09/2012</b>	



*Jean-Walid Caspérian*

# SOMMAIRE

<b>Titre I – Dispositions générales applicables à toutes les zones .....</b>	<b>3</b>
<b>Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones urbaines .....</b>	<b>10</b>
<b>Titre III – Dispositions applicables dans chaque zone urbaine .....</b>	<b>21</b>
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>93</b>
<b>Titre V – Annexes .....</b>	<b>104</b>

# **Titre I – Dispositions générales applicables à toutes les zones**

## **Préambule**

Le présent règlement et les documents graphiques (plan de zonage, servitudes d'utilité publique, plan de protection du patrimoine naturel et urbain) constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont de ce fait indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ils sont accompagnés d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et d'Orientations d'Aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Montigny-Lès-Cormeilles**.

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols**

**Demeurent applicables les dispositions suivantes et actuelles du Code de l'Urbanisme :**

- qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

### **Article R. 111-2**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

### **Article R.111-4**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*

### **Article R.111-15**

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

**Article R.111-21**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »*

- qui permettent d'opposer le sursis à statuer :
  - lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

**Article L.111-9**

*« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »*

- lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, l'exécution d'un plan de sauvegarde.

### **Article L.111-10**

*« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».*

### **Article L.123-6**

- *« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres. Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en concertation avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.*

*La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.*

*A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».*

### **Article L.311-2**

*« A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1 ».*

### **Article L.313-2**

*« A compter de la publication de la décision administrative créant le secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à permis de construire ou à déclaration, dans les conditions prévues par le livre IV, après accord de l'architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné à l'expiration d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat. L'autorisation délivrée énonce les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.*

*A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8.*

*En cas de désaccord entre, d'une part, l'architecte des Bâtiments de France et, d'autre part, soit le maire ou l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, soit le pétitionnaire, sur la compatibilité des travaux avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sur les prescriptions imposées au propriétaire, le représentant de l'Etat dans la région émet, après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours du pétitionnaire s'exerce à l'occasion du refus d'autorisation de travaux*

*En l'absence de décision expresse du représentant de l'Etat dans la région dans le délai de deux mois à compter de sa saisine, le recours est réputé admis.*

*Un décret détermine le délai de saisine du représentant de l'Etat dans la région.*

*Les prescriptions imposées en application du présent article ne peuvent faire obstacle à l'application des règles d'accessibilité d'un immeuble bâti aux personnes handicapées mentionnées à l'article L. 111-7-2 du code de la construction et de l'habitation, sauf pour prévenir la dégradation du patrimoine concerné ».*

### **Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.
- sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

### **Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 et 3 du présent règlement sont repérées au plan de zonage par l'indice **U**. Ce sont les zones :

UP qui correspond aux zones dites de polarités communales.

UA qui correspond à une partie de la polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles qui possède un patrimoine urbain spécifique.

UR qui correspond au tissu à dominante résidentiel.

UI qui correspond à des espaces d'accueil d'activités économiques.

UC qui correspond au tissu urbain le long de la RD 14 devant permettre une couture urbaine entre quartiers de ville.

UJ qui correspond à une aire d'accueil des gens du voyage.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement sont repérées par l'indice **N**.

N1 qui correspond à des espaces de patrimoine naturel et boisé, à protéger,

N2 qui correspond à des espaces naturels pouvant accueillir des installations sportives ou de loisirs sur une partie de leur surface.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent au plan de zonage suivant légende.

424

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés figurent au plan de zonage.

Les alignements d'arbres et les arbres remarquables à protéger, le bâti et les espaces publics remarquables à protéger, sont identifiés au Plan de Protection du Patrimoine Naturel et Urbain, suivant la légende.



Des orientations d'aménagement viennent compléter les dispositions réglementaires sur certains secteurs de la ville, avec lesquelles les autorisations de construire et d'usage du sol doivent être compatibles.

**Article 4 - Application du règlement aux constructions existantes :**

**- Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.**

Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme :

*« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».*

A l'exception de mentions spécifiques dans le règlement de zone, les dispositions de cet article du Code de l'Urbanisme s'appliquent sur la commune de Montigny-Lès-Cormeilles. Pour information, la reconstruction à l'identique implique la reconstruction à surfaces de plancher, destination, volume et emprises au sol identiques des bâtiments.

**- Mise en conformité des bâtiments en matière d'accessibilité, hygiène, isolation phonique, thermique, sécurité, ...**

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 ou 11.

**Article 5 - Adaptations mineures - Dérogations**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptions mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent cependant être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement. Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme.

## **Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones urbaines (U)**

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

#### **Rappels :**

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

#### **1. Accès.**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. La largeur minimale de cet accès sera de :
  - 3,50 mètres pour assurer la desserte d'une construction comportant jusqu'à 5 logements,
  - 6 m pour assurer la desserte d'une construction comportant plus de 5 logements.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.

- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche achevée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

## **2. Voirie :**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

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

### **1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

### **2. Assainissement :**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

#### **a) Eaux usées :**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

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

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit et conformément à la réglementation en vigueur ;
  - altérer leur qualité.
  
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
  
- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

#### c) Dispositions particulières :

Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié au plan de zonage, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

### **3. Collecte des déchets.**

- Pour chaque opération collective :
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
  - l'implantation de bornes enterrées sera privilégiée lorsque cela est possible ;
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants.
  
- Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

### **4. Energie :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

## **5. Réseau public de communications :**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

## **ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Caractéristiques**

#### **1.1. Caractéristiques des espaces de stationnement :**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

#### **1.2. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

### 1.3. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

### 2. Nombre d'emplacements minimum requis :

2.1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

#### 2.2. Constructions à destination d'habitation :

▪ Cas général : les places commandées (places doubles) sont interdites sauf dans la zone UR où, la réalisation de ces places est conditionnée à l'obligation que chaque logement dispose d'une place en accès direct.

▪ Nombre de places imposées :

- Il sera créé au minimum une place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

*Exemple d'application : Une construction de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 10 places de stationnement / Une construction de 601 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 11 places de stationnement.*

- Toutefois, il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat.

- A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

- A partir de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement vélo par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.



2.3. Constructions à destination de commerce ou d'artisanat :

- Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées	Bicyclettes (en RDC exclusivement)
Surfaces : - Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé sauf en zone UR et dans les secteurs définis sur le plan de zonage du P.L.U. : 1 place pour $60 \text{ m}^2$ de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\ 000 \text{ m}^2$			
- Surface de plancher $\geq 1\ 000 \text{ m}^2$			

- Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à  $150 \text{ m}^2$ , à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de  $100 \text{ m}^2$ .

2.4. Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Automobiles et car	2 roues motorisées	Bicyclettes
1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres et 1 place véhicule par chambre	Non réglementé	Non réglementé

## 2.5. Constructions à destination de bureaux :

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées	Bicyclettes (en RDC uniquement)
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Dans un rayon de 500 mètres autour des gares SNCF et RER la norme obligatoire minimale pour les automobiles est divisée par 2.

## 2.6. Constructions à destination de l'industrie ou d'entrepôt :

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées	Bicyclettes (en RDC uniquement)
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## 2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

	Automobiles	2 roues motorisées	Bicyclettes (en RDC uniquement)
Hôpitaux - Cliniques	1 place pour 3 lits	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / tranche de 5 places auto requises
Enseignement primaire	Minimum de 4 places	Non réglementé	1 place / 10 élèves
Enseignement secondaire	Minimum de 4 places	1 place / 10 élèves	1 place / 5 élèves
Enseignement supérieur	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 10 élèves	1 place / 5 élèves

Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui ne sont pas citées ci-dessus. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de ces équipements.

### **3. Changement de destination de locaux :**

3.1. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

3.2. Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux.

3.3. La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **4. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

4.1. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements minimum requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

4.2. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements minimum requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

4.3. En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **5. Modalités d'application :**

#### **5.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 2,5 mètres.

#### **5.2. Réalisation de parc de stationnement.**

▪ Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.