

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et UB<sub>F</sub>

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

**UB1- UB<sub>F</sub>1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions à destination de :
  - Commerce,
  - Artisanat,
  - Industrie,
  - Entrepôt,
  - Agricole ou forestières,
  - Hébergement hôtelier.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes.
- Les aménagements suivants :
  - terrains de camping,
  - parcs résidentiels de loisirs,
  - sports motorisés ou loisirs motorisés,
  - parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
  - installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, y compris pour une durée de moins de 3 mois,
  - dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

**UB2- UB<sub>F</sub>2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS****DANS TOUTE LA ZONE**

Les constructions à destination d'habitat sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les bureaux à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Les exhaussements de sol et les murs de plus de 2 m de hauteur à condition :

- qu'ils se situent entre la RN 4 et les limites de l'urbanisation,
- et qu'ils aient pour objet de constituer un dispositif de protection contre le bruit des véhicules terrestres.

Dans l'ensemble de la zone UB, les caves et sous-sols enterrés sont interdits.

**DANS LA ZONE UB<sub>F</sub>**

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus.

La zone UB est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé (voir annexe du PLU intitulée « prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres »).

La zone UB est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. \_\_\_\_

**UB3 - UB<sub>F</sub> 3- VOIES ET ACCÈS**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

**POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Les terrains se desservant sur la RN4 ne sont pas constructibles sauf pour les services publics nécessaires à la gestion du domaine routier.

Tout terrain pour être constructible doit être accessible par une voie.

La définition des accès directs, des voies d'accès au terrain et des voies de circulation internes est donnée dans le lexique en annexe du présent règlement.

La largeur minimale des accès directs est fixée à 3,5 m.

Les voies, les voies d'accès au terrain et les voies de circulation internes doivent répondre à l'importance de la destination de la ou des constructions à édifier et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et de l'accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour permettre une défense incendie optimale, toute construction devra être desservie par une chaussée répondant aux normes de largeur définies dans le tableau ci-dessous :

Type de voie / Nombre de logements desservis	1 logement	Entre 2 et 4 logements	Plus de 4 logements
Voie publique (largeur de chaussée)	3,5 mètres	5 mètres	5 mètres
Voie de circulation interne (largeur de chaussée)	3,50 mètres	3,5 mètres	5 mètres
Voie d'accès au terrain (largeur de chaussée)	3,50 mètres	5 mètres	5 mètres

En cas de porche d'accès à une construction située à l'arrière, il devra en outre présenter une hauteur minimale de 3,50 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, d'accès au terrain et de circulation interne desservant 2 logements ou plus doivent comprendre a minima deux cheminements piétonniers d'une largeur minimale de 1,40 mètre desservant chaque logement et accessible aux PMR.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie (voir schémas du SDIS en annexe du présent règlement).

En outre, sur les voies d'accès aux terrains en impasse et leurs aires de retournement, des places de stationnement seront aménagées de manière à ce qu'aucun véhicule ne stationne sur l'emprise réservée à la circulation.

Il n'est autorisé qu'un accès véhicule unique par unité foncière. Toutefois, en cas de présence sur une même propriété d'habitations, de commerces ou d'activités, et si la limitation à un seul accès véhicule n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il peut être prévu un accès supplémentaire par unité foncière, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

## UB 4 - UB<sub>F</sub> 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### DESSERTE ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATION

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Si une impossibilité technique est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

### **EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les raccordements en eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

### **ASSAINISSEMENT EAUX USÉES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Il est également rappelé qu'il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le « plan de zonage d'assainissement » joint en annexe du présent dossier de P.L.U.

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

### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

### **DANS LE SECTEUR À RISQUE NATUREL**

Les dispositions concernant l'infiltration des eaux pluviales ci-dessus ne sont pas applicables.

L'infiltration des eaux pluviales devra être exclue s'il existe un réseau de collecte des eaux pluviales ou une possibilité de rejet à un émissaire naturel.

## UB 6 - UB<sub>F</sub> 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 25 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions destinées à l'habitation (hors annexes) doivent respecter un recul de 15 m de la limite avec le domaine public ferré. Les autres constructions peuvent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 2 m à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m.

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies d'accès, l'implantation des constructions s'apprécie à partir de la voie permettant l'accès des véhicules à l'unité foncière. La distance par rapport aux autres voies d'accès devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction principale.

### TOUTEFOIS :

Les annexes non maçonnées et les annexes maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la voie ou emprise publique ou de l'emprise des voies privées existante ou à créer :

Les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées au-delà de la bande de 6 à 25 m, sous réserve qu'aucun logement ne soit créé dans le cadre de ces travaux.

Les services publics peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les constructions dont la desserte par la voie ferrée est nécessaire ainsi que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation, peuvent être implantées au droit de la voie ferrée sans autre distance imposée que celle relative à la servitude de chemin de fer.

Les constructions uniquement destinées à recevoir les containers d'ordures ménagères peuvent s'implanter à l'alignement.

## UB 7 - UB<sub>F</sub> 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

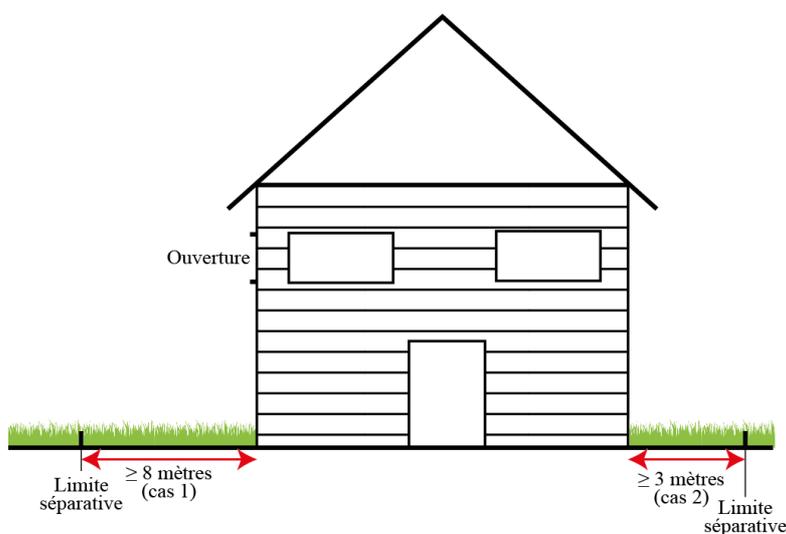
Les distances fixées dans le présent règlement s'imposent et doivent être respectées nonobstant toute convention ayant pour objet de constituer une servitude de cour commune ou une servitude de vue notamment.

Chaque construction ou ensemble de constructions contigües peuvent s'implanter sur au plus l'une des deux limites séparatives latérales.

Les constructions ou parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimal de :

- 8 m des limites séparatives face à une baie (cas 1),

- 3 m des limites séparatives en cas d'absence de baie (cas 2).

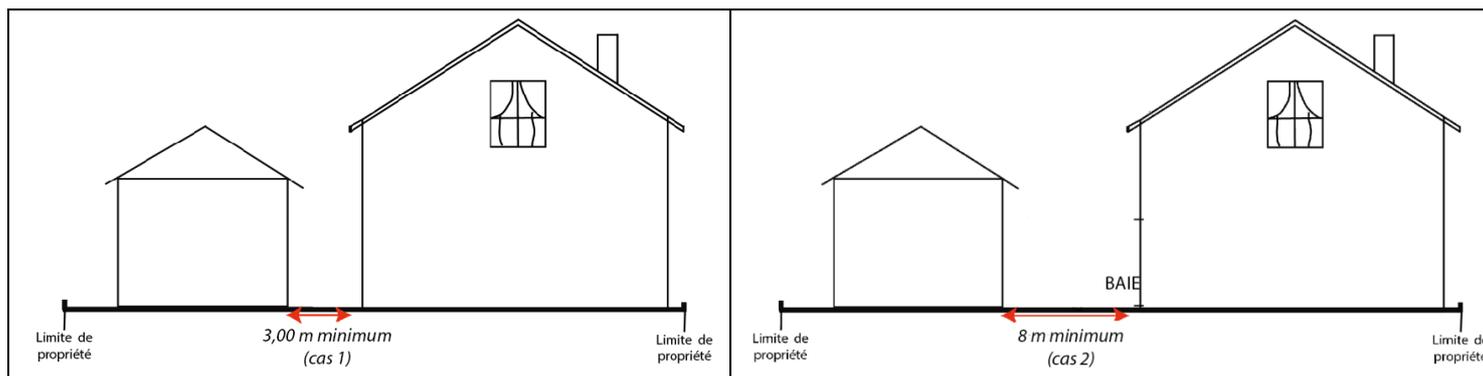


### TOUTEFOIS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre.
- Les piscines et leur(s) dispositif(s) technique(s) doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.
- L'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone est autorisée, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, et sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété.
- Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait minimum de 3 m des limites latérales et de fond, hors abris ouverts d'une hauteur inférieure à 2,50 m qui devront s'implanter à 1 m minimum des limites latérales et de fond.

## UB 8 UB<sub>F</sub> 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions sur une même propriété ne peut être inférieure à 3 m (cas 1) et 8 m face à une baie (cas 2).



Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- pour l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante entre deux constructions ne soit pas diminuée.
- entre une construction principale et un bâtiment annexe d'une hauteur de moins de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, ou entre plusieurs annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## UB 9 UB<sub>F</sub> 9- EMPRISE AU SOL

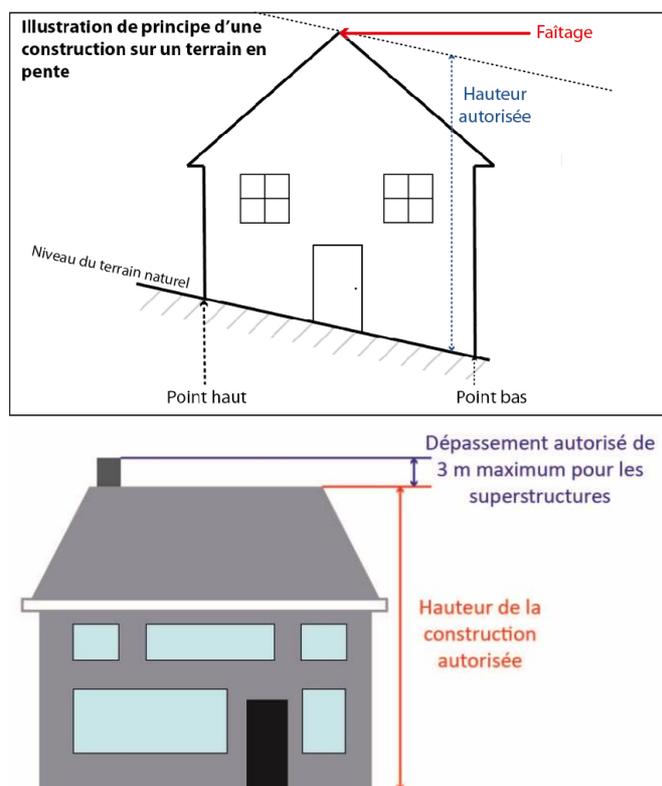
### DANS TOUTE LA ZONE

L'emprise au sol des constructions principales et annexes ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol de chaque construction annexe isolée ne peut excéder 25 m<sup>2</sup>. La totalité des constructions annexes isolées ne doit pas dépasser l'emprise de la construction principale.

### DANS LA ZONE UB<sub>F</sub>

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne peuvent excéder une emprise au sol de 800m<sup>2</sup>.

UB 10 - UB<sub>F</sub> 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'au point le plus élevé de la construction (*acrotère*, *faîtage*) ou partie de construction considérée (égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux habitables et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur totale des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m.

La dalle du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 0,4 m du sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics.

UB 11- UB<sub>F</sub> 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

## GENERALITE

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale de la construction :

1. Les vérandas, serres et piscines.

2. Les vitrines de commerces existants.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les services publics,
  - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction de la construction,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatiques, sous réserve qu'ils répondent aux obligations d'intégration dans le paysage urbain.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

## MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et de mettre en valeur les paysages urbains. Les couleurs autorisées pour les enduits de façade sont de couleur claire, et seront choisies de préférence parmi celles proposées dans la palette chromatique annexée au présent règlement. L'emploi du blanc pur est interdit.

Concernant les menuiseries, elles pourront être de couleur blanche ou d'une des couleurs proposées dans la palette chromatique annexée au présent règlement.

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

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## FACADES

Il convient de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

## TOITURES

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à versants, d'une inclinaison minimale de 35°.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limites séparatives.

Les toitures terrasses sont interdites sauf :

- pour les toitures terrasses végétalisées conformément aux recommandations présentées en annexe du présent règlement,
- pour les constructions contemporaines à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement bien dans l'environnement urbain existant et qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à cette intégration.

### Dispositions concernant les attiques

Les attiques, se définissant comme le niveau terminal d'une construction au-dessus d'une toiture terrasse, sont autorisés sous réserve que leurs façades soient en retrait d'au moins 3 m par rapport aux façades des étages inférieurs. Les attiques pourront être couverts de toitures terrasses ou de toitures dont la pente est inférieure à 35°.



*Exemple d'attique*

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

En revanche, sont interdites les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, papier goudronné.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture et sans vues droites ou obliques.

### CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade de la construction et les volumes des constructions avoisinantes.

Elles doivent former des bandes composées :

- soit de surfaces unies (haies, grillage, etc.),
- soit d'assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage, bois ou métal, claustra), apposé sur un muret.

Les murs et murets ne peuvent excéder 1,5 m.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. Les clôtures sur limites séparatives peuvent être composées de maçonnerie pleine ou de grillage d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

## SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux et aménagements concernant des constructions d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère.

Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent soit reproduire le style de la construction, soit être de style contemporain.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (corniches, modénatures, encadrement, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservés ou remplacés.

Le rythme et l'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

## CONSTRUCTIONS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale et sont exemptés des prescriptions relatives aux pentes de toitures.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect identique à celui de la construction principale. Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Le bac acier, d'aspect tuile vieillie, ardoise ou zinc, est également autorisé.

## IMPLANTATION DES CAPTEURS SOLAIRES ET DES EOLIENNES DOMESTIQUES

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force de la construction (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

## IMPLANTATIONS DES DISPOSITIFS TECHNIQUES

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue sauf en cas d'impossibilité technique. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

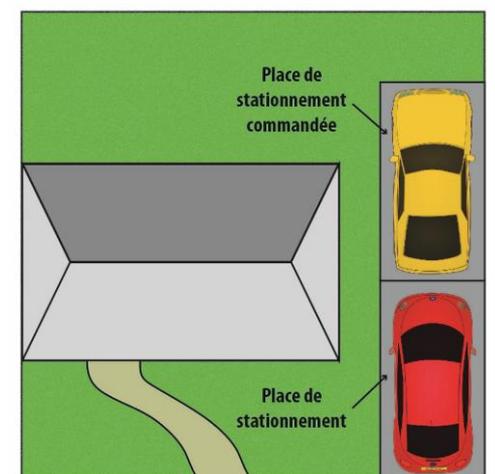
En cas d'implantation d'antennes ou de pylônes nécessaire à l'amélioration des accès aux réseaux de téléphonie mobile, ces installations doivent faire l'objet de mesures d'insertion optimales dans les paysages et l'environnement.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre de la construction.

## UB 12 UB<sub>F</sub> 12- STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GENERALES

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculés de la façon détaillée ci-après.



VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Des dispositions relatives aux stationnements sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces obligations sont applicables pour :

- les constructions principales nouvelles,
- les changements de destination des constructions existantes,
- la création de nouveaux logements au sein de constructions existantes, avec ou sans travaux de réhabilitation ou extension.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

En outre, en cas de suppression de places de stationnement dans le cadre d'un projet, il est exigé la création d'un nombre de places de stationnement équivalent.

Les places commandées ne sont autorisées que si elles sont attribuées à un seul et même logement et dans la limite d'une place commandée.

Les places de stationnement ne peuvent être réalisées à moins de 6 mètres en avant des baies ou portes d'entrée situées en façade sur rue.

Seuls sont comptabilisés les stationnements non fermés. De plus, en cas de démolition d'un stationnement couvert et fermé, un stationnement extérieur devra être aménagé.

### CARACTERISTIQUES DES STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

#### Dimensions des emplacements:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,70 m
- dégagement pour les places en épi ou en bataille : 5 m

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes à mobilité réduite doivent être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapés en vigueur.

### NOMBRE D'EMPLACEMENTS

#### Pour les constructions à destination d'habitation

Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Toutefois, il ne sera pas exigé plus de 4 places par logement.

Les constructions et changements de destination à destination d'habitat doivent respecter les dispositions définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Pour les constructions à destination de bureau

Une place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à destination d'équipements collectifs

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### STATIONNEMENTS SPECIFIQUES

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles et aménagés en conséquence.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos doit être intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 1 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ;
Bureau	Au minimum 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

### UB 13 - UB<sub>F</sub> 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES

Les exhaussements doivent être plantés en alternant des types de végétation divers en essences et en hauteur de végétaux.

#### DANS LES SECTEUR DE NUISANCES EN ZONE UB<sub>F</sub>

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont exemptées de contraintes de plantations.

#### DANS LE RESTE DE LA ZONE

40 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts en pleine terre. Les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation des véhicules ne sont pas prises en compte dans le calcul de ces surfaces d'espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté, sauf aux emplacements de stationnement ou d'accès aux constructions.

Les arbres et arbustes de plus de 2 m de hauteur doivent être implantés à une distance minimum de 2 m de la clôture.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par cet article.

### UB15 - UB<sub>F</sub> 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Utiliser une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### Stockage des déchets

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

Pour les constructions comprenant de l'habitat collectif des normes spécifiques sont en outre définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

## UB16 - UB<sub>F</sub> 16 COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

Pour toute construction principale nouvelle, il doit être réalisé des fourreaux pour les réseaux de télécommunications entre la voie et la construction.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun des logements aux réseaux de télécommunications.