

# ZONE UB

\* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

## Caractère de la zone

Zone à vocation d'habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Cette zone correspond à l'hyper centre mixte de la ville nouvelle qui comprend de nombreux équipements

3 secteurs sont créés qui permettent de gérer les transitions vers les zones pavillonnaires :

- UBa correspond au secteur de la Rocade Croix Saint Georges destiné à évoluer vers un quartier mixte d'habitat, et de services de centre ville
- UBb correspond au secteur de transition entre l'hyper centre dense acceptant des hauteurs de bâtiment plus élevées et les quartiers pavillonnaires de la zone UD
- UBc correspondant au secteur de transition entre l'hyper centre dense acceptant des hauteurs de bâtiment plus élevées et les quartiers pavillonnaires de la zone UC
- UBL correspondant au secteur à vocation d'équipements culturels et culturels situés au contact du parc urbain

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement)
- les constructions pour l'exploitation agricole et forestière
- les aires des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois
- l'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout - hébergement léger de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- les exhaussements et affouillements
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

#### En secteur UBL :

- Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations soumises à déclaration ou à autorisation (au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement) à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (telles que bruit, pollution, risques sanitaires) pour le voisinage ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques

- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale et à fonction d'entrepôt à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage ;
- la construction d'abri de jardin\* dans la limite de 7m<sup>2</sup> surface de plancher
- l'extension et l'aménagement de constructions existantes, dont la création est interdite, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative:
  - Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols selon l'article R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits autorisés dans la zone
- les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain

#### **En secteur UBL :**

- les constructions à vocation d'équipement et de service public et d'intérêt collectif à condition d'avoir un caractère sportif, culturel, culturel, social d'enseignement ou récréatif et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le parc urbain
- les constructions, installations, ouvrages à vocation d'équipement et de service public liés à l'équipement et à la desserte en réseaux de la zone et du parc urbain à condition et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale
- les constructions à vocation commerciale à condition que l'activité soit en lien avec le caractère sportif, culturel, culturel, social d'enseignement ou récréatif de l'équipement public et d'intérêt collectif et dans la limite de 5% de la surface de plancher de l'équipement et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le parc urbain
- les affouillements et les exhaussements des sols selon l'article R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits autorisés dans la zone
- les constructions à vocation d'habitation à condition d'être nécessaires à la surveillance, au fonctionnement, à l'exploitation des équipements autorisés et dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'équipement
- les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain

Dans les secteurs de protection acoustique portés aux annexes du P.L.U., la construction de bâtiments est soumise aux dispositions en vigueur et notamment à l'arrêté du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 Mai 1996 notamment quant aux prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 : ACCÈS\* ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès\* sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout terrain devra avoir un accès\* satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et présenter un accès\* répondant à la règle suivante :

- accès\* par une chaussée d'une largeur minimum de 3m

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès\* sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès\* véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées en alinéa 1<sup>er</sup>.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès\* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en

matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## ARTICLE UB 4 : LES RÉSEAUX

### *Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### *Assainissement*

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois un système de gestion alternative des eaux pluviales améliorant le débit de fuite dans le réseau public d'assainissement pourra être demandé avec un rejet nul dans le réseau public couvert ou à ciel ouvert, sous réserve de la possibilité technique d'une infiltration, à valider par une étude géotechnique adaptée, et n'entraînant pas de désordres sur les propriétés riveraines.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### *Autres réseaux*

- Gaz - Électricité - Téléphone - Télévision - Services numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs.

Les coffrets techniques et compteurs devront être intégrés aux murs de façades ou dans un muret

### *Antennes relais téléphoniques*

Elles devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présents sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

## ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE UB 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit:

- à l'alignement\* des voies et emprises publiques
- soit en retrait des voies et emprises publiques. Dans ce cas le point le plus proche du bâtiment devra être au minimum de 2m.

Les abris de jardin et les piscines devront être implantés en fond de parcelle. En cas d'impossibilité le recul sera de 2m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

### Exceptions pour UB, UBa, UBb, UBc

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants implantés avec un retrait différent. Dans ce cas les extensions pourront respecter le retrait existant
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès\*, caves, etc...
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

#### **En secteur UBL :**

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées en retrait. La distance horizontale entre le bâtiment et l'alignement doit être au minimum de 5m

#### **Exception pour le secteur UBL :**

Les nouvelles constructions de moins de 30m<sup>2</sup> de surface plancher support d'animation du parc urbain devront s'implanter dans une bande allant de 2.5 mètres à 7.5 mètres par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions devront être édifiées :

- soit en recul, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée
- soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété,

En secteur UBL :

Les constructions devront être édifiées :

- en recul, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée
- Cette règle ne s'applique pour les nouvelles constructions de moins de 30m<sup>2</sup> de surface plancher support d'animation du parc urbain

#### **Règle générale applicable aux marges d'isolement**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la façade de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3 m.

La hauteur d'un bâtiment est égale à la différence entre le terrain naturel pris en milieu de la façade mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère

#### **Exceptions**

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux abris de jardin qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives
- aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1m des limites séparatives latérales
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, hors UBL
- aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, dans ce cas le retrait sera au minimum une distance horizontale de 1m

### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, la plus élevée avec un minimum :

- de 3m pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au dessus de 1,80m
- de 4m pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au dessous de 1,80m

ExceptionsLes règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges existantes entre deux bâtiments ne soient pas diminuées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'abri de jardin\*
- aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOLS**

Non réglementé

**En secteur UBL :**

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la parcelle

Exception secteur UBL :

Cette règle ne s'applique pas aux nouvelles constructions de moins de 30m<sup>2</sup> de surface plancher support d'animation du parc urbain

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions autres que celles à usage d'activités, mesurée à partir du sol naturel en milieu de façade ne peut excéder R+6 avec:

- 28 m au faitage
- 24 m à l'acrotère

La hauteur des bâtiments à usage d'activité mesurée à partir du sol naturel en milieu de façade, ne peut excéder

- 15 m à l'acrotère ou au faitage

**Dans le secteur UBa :**

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel en milieu de façade ne peut excéder R+3+C avec:

- le 3ème étage occupant 50% maximum du second étage
- 15 m au faitage ou
- 12 m à l'acrotère

**Dans le secteur UBb :**

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel en milieu de façade ne peut excéder R+3+C avec:

- 17 m jusqu'au faitage ou
- 12 m jusqu'à l'acrotère

**Dans le secteur UBc :**

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel en milieu de façade ne peut excéder R+4+C avec:

- 18 m au faitage ou
- 15 m à l'acrotère

**Dans le secteur UBL :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres et respecter un épannelage progressif défini comme suit :

- sur une profondeur comprise entre 5 mètres et 15 mètres à partir de la limite sud de la propriété, les constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 6 mètres sur 40 % du linéaire de façade de la parcelle, sur les 60 % autres du linéaire de façade, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

- sur une profondeur comprise entre 15 mètres et 40 mètres à partir de la limite sud de la propriété, les constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 9 mètres
- sur une profondeur comprise entre 40 mètres à partir de la limite sud de propriété et le fond de la parcelle, les constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 12 mètres

A titre exceptionnel, il pourra être autorisé un dépassement de ces hauteurs pour permettre de marquer ponctuellement un élément particulier de la conception architecturale (flèche, mât, clocher, porche).

#### Exceptions pour l'ensemble de la zone UB

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin dont la hauteur totale ne pourra excéder 3m
- aux vérandas dont la hauteur ne pourra excéder le niveau du plancher haut de la construction sur laquelle elle s'adosse.
- aux ouvrages techniques, cheminées, flèche, clocher, mât et autres superstructures
- au périmètre d'entrée de ville sans hauteur délimité au plan de zonage
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs, hors UBL

### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les bâtiments annexes\*, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les abris de jardin devront être en bois ou similaire et de coloris foncés.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les gouttières et les descentes d'eau devront être intégrées au dessin de la façade.

#### **Les toitures**

A l'exception des vérandas et auvents, lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.

En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes

Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente:

- tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie.
- Zinc en cas d'architecture contemporaine à condition d'une bonne insertion dans le paysage

Les ouvertures en toiture doivent respecter :

- les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture
- les châssis de toit devront être :
  - plus hauts que larges
  - contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis
  - à au moins 1m de mur pignon le plus proche

- ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public

sont interdits :

- Les chiens assis

### **Aspect extérieur des matériaux et des couleurs**

Les matériaux et les couleurs de toute construction doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants. Les constructions de vérandas, annexes\*, extensions, garages doivent être en harmonie avec les matériaux de la construction principale existante.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

En cas de ravalement de façade : les teintes doivent être en cohérence avec l'environnement existant.

### **Les clôtures**

En cas de clôtures, elles devront respecter les prescriptions suivantes :

- Clôtures en limites d'emprise publique :

Les clôtures en bordure de voie devront avoir une hauteur maximum de 2m

Elles devront être constituées par:

- soit de muret, d'une hauteur maximum de 1/3 de la clôture totale, surmonté d'une grille du modèle Bussy ou similaire en harmonie avec les constructions existantes
- soit de grilles du modèle « Bussy » ou similaire annexé au présent règlement

Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris

- Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 1,50 m. Elles seront constituées de :

- grillage de couleur vert doublé de haie bocagère ou de panneaux de bois ou de plastique vert

### **Les vérandas**

Elles seront par leur toiture et leurs 3 façades en harmonie avec le bâtiment principal tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris. Elles devront être constituées par

- un mur aveugle lorsqu'elles sont construites en limite séparative,
- 80% de vitrage minimum
- soit par des murets d'une hauteur maximale de 0,20m calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage
- soit par des vitrages sur toute la hauteur

### Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hors UBL

### **Les installations diverses**

Les installations techniques du type citernes à gaz liquéfié ou à mazout ou autres seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public si possible sinon elles devront être masquées par un écran végétal.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré sur la parcelle.

Un périmètre défini au plan de zonage détermine des normes de stationnement spécifiques définies à l'annexe 2.

Les normes de stationnement de la zone UB

Nature de la construction  Construction destinées à :	Nombre de places imposé véhicules	Nombre de places imposé Vélos avec 1 place = 1m2 surface de plancher	Dans le périmètre « Centre ville » défini au plan de zonage lié à la proximité de la gare RER	
			Stationnement véhicules	Stationnement vélo
<b>L'habitation</b>  - Pour les constructions dont la surface bâtie est inférieure à 200m2 surface de plancher:  - Pour les constructions dont la surface bâtie est supérieure à 200m2 surface de plancher:	- 2 places par logement dont 1 place couverte  - 1,5 places par logement dont 1 place couverte	1 place par logement	1,5 place par logement dont 1 place couverte	1 place par logement
- Hébergement : en foyer, étudiants, jeunes actifs, résidence séniors...	1 place pour 3 logements	1 place pour 3 logements	1 place pour 3 logements	1 place pour 5 logements
<b>L'hébergement hôtelier et/ou à la restauration</b>	- 1 place par chambre ;  - 1 place pour 10 m2 de salle de restauration	- 1 place par 10 chambres  - 1 place pour 100m2 de restauration avec un minimum de 10 places	- 0.5 place par chambre; Possibilité de 0,3 place/chambre dans le cas de principe de mutualisation des parkings avec une autre construction destinée à des bureaux  - 1 place pour 20 m2 de salle de restauration	- 1 place par 10 chambres  - 1 place pour 100m2 de restauration avec un minimum de 10 places
<b>Les bureaux</b>  Jusqu'à 100m2 surface de plancher  Au delà de 100m2 surface de plancher	- 1 place par 50 m2 de surface de plancher  - 2,5 places par tranche de 100m2 surface de plancher	- 1 place par 50m2 surface de plancher	- 1 place par 50 m2 de surface de plancher  - 1,5 places par tranche de 100m2 surface de plancher	- 1 place par 50m2 surface de plancher
<b>Les commerces</b>  Cas particuliers : foisonnement possible voir ci-dessous	- 2,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher	- Cinéma : 1 place pour 100 places assises minimum de 20 places pour les centres commerciaux et/ou retail park	- 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher	- Cinéma : 1 place pour 100 places assises minimum de 20 places pour les centres commerciaux et/ou retail park
<b>l'artisanat</b>	- 1,5 place par 100 m <sup>2</sup> surface de plancher	- 2 places 100m2 surface de plancher	- 1,5 place par 100 m <sup>2</sup> surface de plancher	- 2 places 100m2 surface de plancher
<b>logistique</b> Construction de bureaux associée à l'activité de logistique	- 1 place par 200m2 de surface de plancher d'entrepôt  - 1 place par 30m2 surface de plancher de bureaux	- 1 place 200m2 surface de plancher à usage d'entrepôt + 1 place pour 50m2 surface de plancher de bureaux associés à la logistique	- 1 place par 200m2 de surface de plancher d'entrepôt  - 1 place par 30m2 surface de plancher de bureaux	- 1 place 200m2 surface de plancher à usage d'entrepôt + 1 place pour 50m2 surface de plancher de bureaux associés à la logistique
<b>activités industrielles</b>	- 1 place par 100 m <sup>2</sup> surface de plancher affectés à l'activité	- 1 place 200m2 surface de plancher	- 1 place par 100 m <sup>2</sup> surface de plancher affectés à l'activité	- 1 place 200m2 surface de plancher
<b>Les équipements publics ou d'intérêt collectif</b>	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions

NB : Arrondi des calculs par excès



Pour les équipements publics et d'intérêt collectif les dispositions suivantes s'appliquent :

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- Exonération pour les équipements publics et d'intérêts collectifs dans le cas d'une extension ou d'une annexe
- Dans un rayon de 300, possibilité de mutualisation des places de stationnement entre les équipements publics ou d'intérêts collectifs

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, le pré-équipement de recharge pour véhicule électrique est obligatoire dans les constructions nouvelles équipées de places de stationnement couvertes ou, si elles sont non couvertes, d'accès sécurisé. Ils devront également prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos (cf. règles de stationnement p 152.).

### **Secteur UBL**

Le stationnement des véhicules des différents équipements pourra être localisé sur les aires de stationnement à vocation publique. Un principe de banalisation de celui-ci permettra d'accueillir les visiteurs de ces équipements. Des places de service pourront être admises sur l'emprise du lot en fonction des besoins de l'équipement concerné.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès\* et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> d'espace non construit.
- Les espaces plantés devront représenter au moins 25% de la superficie du terrain et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace planté. Dans ce cas, la surface à prendre en compte sera limitée à 10% de la surface de toiture végétalisée.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif sont exonérés, hors UBL

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UB : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UB 1 à UB 13.