

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de zones périphériques comportant un habitat collectif de types distincts. Chaque zone a fait l'objet d'une étude d'aménagement lui donnant un caractère propre qui doit être maintenu.

(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en six secteurs :

- UBa - quartier de l'Aulnay
- UBb - quartier E.D.F.
- UBc - quartier des Pêcheurs (HLM)
- UBd - quartier Paul Algis
- UBe - quartier du Bois de Vaires
- UBf - quartier des Pêcheurs (ECOLES).

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites :

- a) *Les constructions à usage d'habitation collective, d'équipement collectif, commercial ou de service, les logements individuels sous forme de programme groupé ou de lotissement.*
- b) *L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB.2, à l'exception des occupations et utilisations du sol non soumises à conditions et rappelées ci-dessus.

- Zones traversées par le gazoduc :

a) Sont prosrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Supprimé

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

2-1 Dans l'ensemble de la zone

- a) Les dépôts d'hydrocarbure, s'ils sont liés à la chaufferie des immeubles.
- b) Les nouvelles constructions pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2-2 Zones soumises aux servitudes acoustiques

**Textes de référence arrêté du 6/10/78 modifié, loi 92.1444 du 31/12/92 et décret s'y rapportant
Arrêté Préfectoral 99.DAI.1.CV 048 du 12/03/1999.**

Les bâtiments proches de voies de transport classées trop bruyantes par arrêté préfectoral conformément au décret 95-21 du 09/01/95 devront être isolées selon les normes applicables et conformément aux dispositions des textes législatifs en vigueur à la date de dépôt des demandes d'autorisations.

2-2-1 Dans les secteurs UBa, UBe, UBg (quartiers du parc de l'Aulnay, du bois de Vaires et du square du 8 mai 1945).

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les établissements d'enseignement, édifiés à l'intérieur d'une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Paris Strasbourg, devront respecter les normes d'isolation acoustique, applicables au jour de dépôt de la demande du permis de construire.

2-3 Zones soumises aux risques d'inondation fluviale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n° 5D.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que dans les conditions définies ci-après :

En zone B, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux. En zone A, les clôtures devront être à 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

2-3-1 Prescriptions applicables à toutes les zones inondables.

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

Par ailleurs :

- a) Les sous-sols sont interdits.
- b) Le premier niveau de plancher, habitable ou d'activité, de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètres au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.
- c) L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de toute autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peuvent être autorisés, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

2-3-2 Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence. Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Dans les zones urbaines la reconstruction des bâtiments existants sinistrés sera autorisée dans la limite des surfaces existantes avant le sinistre, et si le sinistre n'a pas de lien direct avec les inondations.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les **aménagement internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation**, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'aurait pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

2-3-3 Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la région Ile de France les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 3-3-1 ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situés en dehors de ceux qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 3.3.2 ci-dessus,

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

2-4 Zone de dégagement aéronautique

Texte de référence décret NOR.EQU A.93.00975 D du 13/07/93. Les constructions nouvelles ainsi que les modifications sur les constructions existantes exécutées à l'intérieur de la zone de dégagement aéronautique définie au document graphique 5D-2 pourront être entreprises sous réserve du respect des dispositions générales relatives aux servitudes aéronautiques annexées au document 5D-1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 2 - Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.
- 3 - Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur minimum par tranche de 30 mètres de façade.
- 4 - En outre, pour être constructibles, les propriétés devront présenter une largeur continue de façade directe sur rue, au moins égale à 25 mètres.
- 5 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

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

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation régulée dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

3 - Desserte téléphonique et électrique

a) Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les dessertes téléphoniques et électriques intérieures seront enterrées.

b) Dans le cas d'habitat individuel, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques et électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée en observant une marge de reculement par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, au moins égale à 4 mètres.

• Dans les secteurs UBe (quartier du bois de Vaires), cette marge sera portée à 5 mètres.

• Dans le secteur UBf (quartier écoles des Pêcheurs), les constructions et extensions respecteront l'implantation existante.

2 - Les encorbellements sur le domaine public sont interdits.

3 - Les saillies pourront être permises au-dessus de la marge de reculement à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 mètre, et qu'elles soient situées à 5,5 mètres au moins au-dessus du niveau du sol naturel.

4 - Les emmarchements et les perrons d'accès découverts seront implantés en dehors du domaine public.

5 - A l'intersection de deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des alignements actuels ou futurs des voies, et dont les côtés ne pourront pas être inférieurs à 4 mètres.

6 - Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UB. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol ou du C.O.S autorisé.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

0 - Ensemble de la zone : Les façades implantées en limites séparatives doivent rester aveugles.

1 - L'implantation sur limite séparative latérale est interdite. Pour le secteur UBf (quartier des écoles des Pêcheurs), il n'est pas fixé de règle.

2 - Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale :

- à la hauteur maximale du bâtiment (cf. art. UB.10) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 5 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

3 - Dans le secteur UBe (quartier du bois de Vaires), les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, au moins égale :

- à la hauteur maximale du bâtiment (cf. art. UB.10) avec un minimum de 5 mètres, si celle-ci comporte des baies,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3,0 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 5 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

4 - Toutefois, l'implantation en limite séparative sera admise dans les cas suivants :

a) lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine, et sur la limite séparative commune, à condition que les largeurs sur limite séparative soient identiques.

b) lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, et que cette hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit.

5 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite, ni en cas de travaux d'aménagement de constructions publiques existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UB. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol ou du C.O.S autorisé.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous les points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

a) La hauteur maximale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies.

Pour le secteur UBf, (quartier écoles des Pêcheurs) le minimum sera réduit à 3 mètres.

b) Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.

c) La hauteur maximale de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle, ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 5 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Pour le secteur UB f (quartier écoles des Pêcheurs), l'emprise au sol ne pourra excéder 80 % de la superficie du terrain.

Pour les secteurs UBe (quartier du bois de Vaires), l'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain (sauf équipements publics).

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UB. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol ou du C.O.S autorisé.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur " plafond ", ou hauteur maximale, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant tout terrassement et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souche de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseur,

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte est mesurée au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles, et au plus égales à 30 mètres, dont on aura divisé les façades supérieures à 30 mètres.

Lorsque la distance entre deux voies de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau le plus élevé.

1 - La hauteur maximale est limitée à 15 mètres (soit R + 4), à l'exception des secteurs UBc, UBe, UBf, où cette hauteur sera portée à 18 mètres (soit R + 5).

2 - En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

3 - Une hauteur minimale pourra être imposée dans une recherche d'harmonisation de la construction nouvelle et des constructions existantes, de manière à réduire la différence de hauteur à un seul niveau.

4 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UB. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol ou du C.O.S autorisé.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration satisfaisante dans le paysage urbain.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et avec des matériaux d'aspect équivalent.

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

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

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;

PLU de la commune de VAIRES SUR MARNE 1ere Modification

- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de rouge bordeaux, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci

- 4 - Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles, de ton vieilli ou non, d'ardoise ou de matériau ayant l'aspect ou la couleur de la tuile ou de l'ardoise. Les toitures à pentes inversées sont interdites. Les toitures végétales sont autorisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, à la capucine, à fronton ou rampante, à une seule fenêtre, soit par des houteaux ou des œil-de-bœuf, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (châssis de toit de style "Vélux).

L'emploi de châssis de toit est admis, limité à un châssis par portion non entière de 4 mètres linéaires de toit, toutefois l'implantation restant libre, de dimensions maximales de châssis 80 x 100 cm, côté rue ; et 120 x 130, côté opposé.

- 5 - La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale.

Les clôtures sur les voies publiques devront être constituées d'une partie pleine, mur bahut par exemple, n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.

Toutefois, une partie pleine plus importante pourra être réalisée dans une recherche esthétique ou fonctionnelle, à condition de ne pas dépasser dix pour cent de la longueur de façade.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UB.6.

- 6 - Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou produits pétroliers non enterrées sont interdites.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

a) Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

b) En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

c) Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

d) Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,35 m
- dégagement : 6 m

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

e) - *A titre indicatif on pourra réserver au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles, au minimum :*

- 1 % de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation (hôtels meublés et résidences de tourisme)
- 0,3 % pour les bureaux et activités (ainsi que les grands magasins et hôtels de tourisme)
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

2 - Nombre d'emplacements

a) Constructions à usage d'habitations

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement supérieur à 50 m², dont au minimum une couverte. Pour les logements n'excédant pas 50 m², il sera exigé au moins une place de stationnement pour chacun d'eux.

La surface de stationnement sera au minimum de 1,5 m² par logement pour les vélos. Dans les immeubles collectifs, celle-ci réalisée sous forme de local fermé et facilement accessible.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L151-35 du code de l'urbanisme).

b) Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

c) Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Ce chiffre est peut être ramené à 6, s'il existe à moins de 600 mètres une station de voie ferrée à desserte intensive

d) Constructions à usage commercial

Il sera créé par tranche de 100 mètres carrés de surface développée de plancher :

- au moins 2,5 places pour les établissements de moins de 2 000 m² de surface de plancher
- au moins 9 places pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 2000 m² et 3 000 m².

e) Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 m² de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.
- 3 places pour les salles de spectacles

f) Hôpitaux, cliniques

Il sera créé, pour 100 lits, au moins 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement.

Ce chiffre peut être ramené à : 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes ; 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite

g) Établissements d'enseignement

Il doit être aménagé : pour les établissements du second degré, au moins 2 places par classe ; pour les établissements d'enseignement supérieur, au moins 25 places pour 100 personnes. Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules deux roues.

h) Foyer de personnes âgées

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 chambres.

i) Établissements divers

La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

2 - Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés et entretenus.

3 - Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

4 - Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 20 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle