

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone à dominante d'habitation incluant de l'habitat individuel, de l'habitat collectif ainsi que le patrimoine majeur de la reconstruction. Les caractéristiques de la zone seront maintenues, son renouvellement pourra toutefois s'accompagner de l'implantation d'activités.

Les constructions à usage d'habitation situées dans le périmètre de la ligne Métrobus, de la ligne Ferroviaire Paris-Le Havre, de la Départementale D94 (Avenue du 14 juillet, Pont des 4 mares, de la D18E (Boulevard Industriel, Avenue du Grand Cours), de la D18 (Rue Pierre Corneille, Rue de Paris, Rue de Sotteville), de la D938, devront respecter les distances d'isolement acoustique au regard de la catégorie de classement de l'infrastructure à proximité, et cela conformément à l'arrêté Préfectoral du 27 mai 2016 présenté en annexe D3 « Périmètre d'isolement acoustique » du PLU.

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L.451-1 à L.451-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre les protections édictées par les articles L.151-19, L.151-20, L.151-22 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, conformément aux fiches présentées en annexe D10 du présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour les espaces bâtis à protéger repérés sur le plan de zonage (annexe D9), la démolition sera interdite.

Pour les autres, la décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

ARTICLE UB 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2 notamment, les installations soumises à la directive SEVESO et toutes installations potentiellement dangereuses.

La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par les articles R.111-32 et R.111-33 du Code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues par les articles R.111-47 et R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement ou la pose de résidences mobiles ou habitations légères telles que précisées dans les articles R. 111-31 et R.111-37 du code de l'urbanisme hors de zones d'accueil dédiées à cet effet.

Les exhaussements et affouillements des sols sauf s'ils sont nécessaires à des travaux d'intérêt public.

La création ou l'extension d'entrepôts non liés directement à l'activité commerciale ou artisanale ou présentant par leurs activités un caractère nuisant pour l'environnement immédiat.

Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts.

Les constructions à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UB 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

2.1 Les installations non classées et les installations classées quel que soit le régime auquel elles appartiennent, à condition à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'elles offrent toute garantie de protection contre des nuisances directes ou induites.

2.2 Pour la protection des espaces, sites ou éléments de paysage édictées par les articles L.151-19, L.151-20, L.151-22, L.151-23 du code de l'urbanisme identifiées au sein de l'annexe D10 du plan local d'urbanisme, les projets d'aménagement et de construction devront :

- Satisfaire au respect des protections de manière à restreindre les atteintes portées au paysage, aux espaces, et sites, ainsi qu'à la biodiversité existante.
- Faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme pour :
 - les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres (R.421-23 g) ;
 - les travaux des constructions ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage conformément à l'article L.151-23 ;
 - les sites présentant un intérêt patrimonial, paysager, ou écologique conformément aux articles L.151-22, L.151-19 et L.151-20 du Code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.3 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.4 Pour des raisons de sécurité, toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.5 Les voies en impasse ne sont autorisées que si les conditions de desserte du terrain ne permettent pas un maillage des voies créées.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DES DECHETS

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant les caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des usagers.

Les constructions ou installations nouvelles devront satisfaire aux obligations réglementaires et être conformes au règlement de service Eau Potable de la Métropole

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectifs ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.

4.2 Défense contre l'incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le réseau d'eau potable pourra être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financières au regard d'autres moyens.

4.3 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées / eaux pluviales.

4.3.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.

Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières, sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et d'égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service de la Métropole.

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonomes conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

4.3.2 Assainissement non collectif

Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation.

4.3.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle, devra comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Le pétitionnaire d'une opération individuelle ou groupée devra faire réaliser par une société spécialisée une étude de dimensionnement de ces dispositifs dans laquelle la perméabilité des sols sera prise en compte de manière à ce qu'ils puissent se vidanger en moins de 48 heures.

Les eaux pluviales de toiture ou de ruissellement (voies, parkings, terrasses...) devront être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales seront totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, pourront être imposés.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...) Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennaux.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbés par le terrain seront dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 2 l/s/ha aménagé.

4.4 Gaz, électricité, téléphone et câbles

Pour toutes les constructions neuves, les réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone et de câbles, doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Cette contrainte ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la ligne de "Métrobus" et du Réseau Ferré.

4.5 Déchets

Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets ménagers à l'échelle de la parcelle ou de l'opération dont elle dépend. La zone d'arrêt des camions doit être sécurisée.

Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera aménagée, en dehors de l'emprise des voiries, de manière à permettre la collecte sans manœuvre de marche arrière pour les véhicules (CRAM R-437).

Les locaux d'activités doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

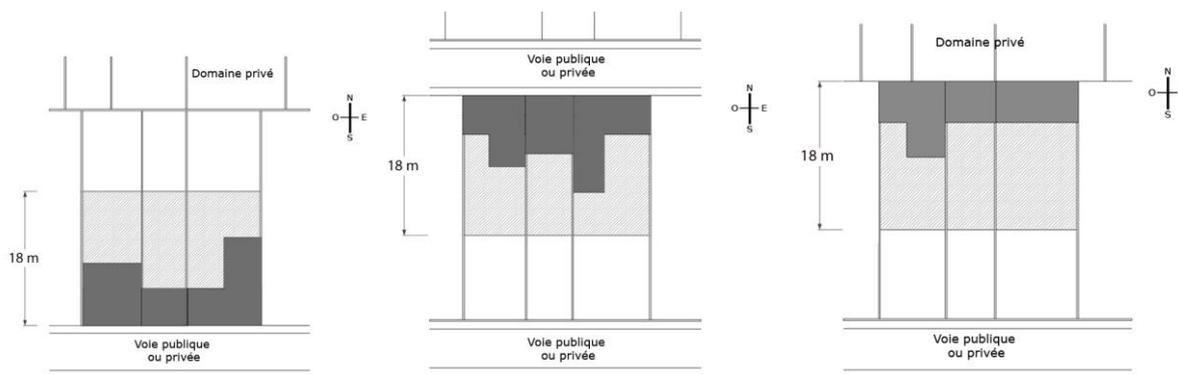
Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES À LA CIRCULATION

6.1 Les constructions pourront être implantées :

- Lorsque la bande de constructibilité est située en front de rue : librement dans une bande de 18 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur, excepté en cas d'alignement architectural de fait à proximité immédiate du projet, cas pour lequel l'implantation tiendra compte de cet alignement.
- La bande de constructibilité en fond de parcelle étant justifiée par un alignement architectural de fait, l'implantation de la nouvelle construction tiendra compte de cet alignement.

Les extensions hors alignement seront autorisées, sous condition qu'elles ne dénaturent pas l'ensemble architectural constituant l'alignement.

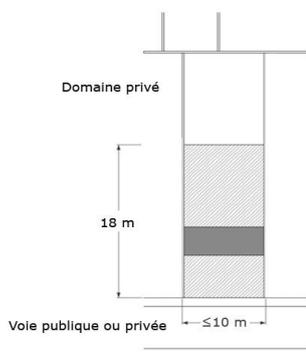


6.2 S'il est mentionné un filet rouge sur le plan de zonage, les constructions seront implantées conformément aux indications d'alignement portées sur le document graphique.

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

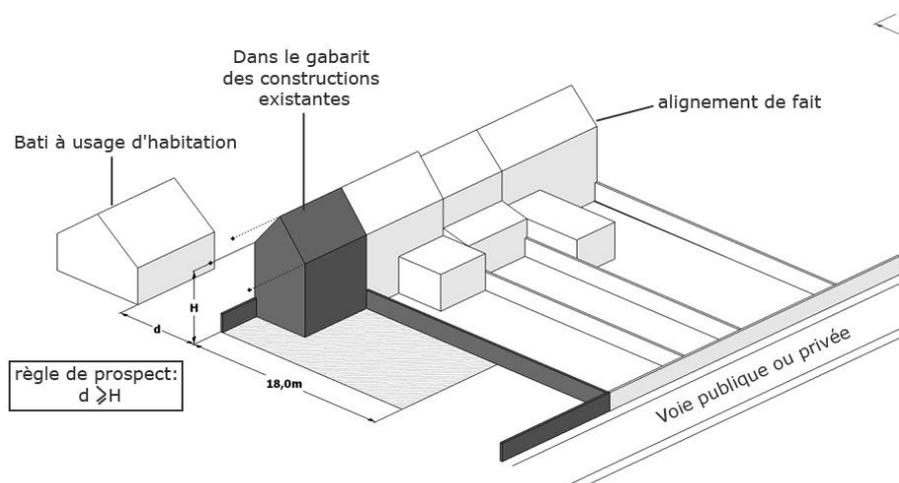
7.1 Sur une profondeur de 18 mètres à compter de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer ou en présence d'un alignement de fait à la voirie, située en fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter :

a/ D'une limite latérale à l'autre, si la parcelle a une façade sur rue égale ou inférieure à 10 mètres.



b/ Sur au moins l'une des limites latérales, si la parcelle a une façade sur rue supérieure à 10 mètres.

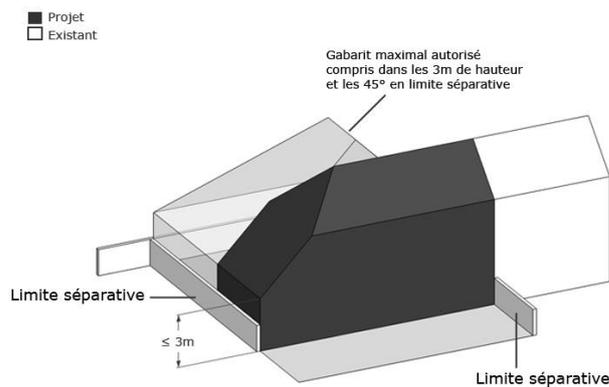
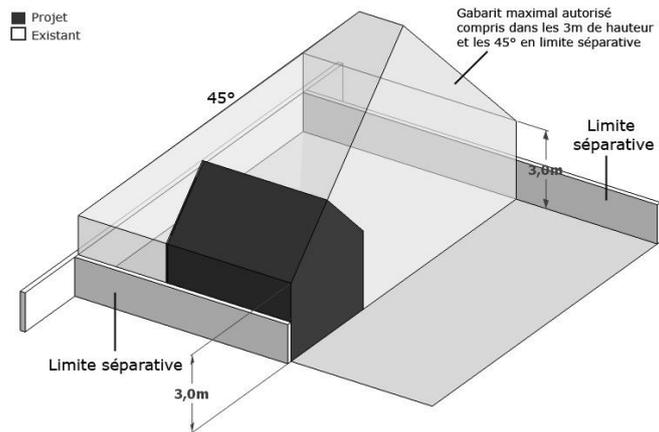
7.2 Dans le gabarit des constructions existantes à usage d'habitation, en respectant les règles de prospect (schéma) avec les constructions à usage d'habitation existantes situées à l'arrière de la parcelle considérée pour le projet :



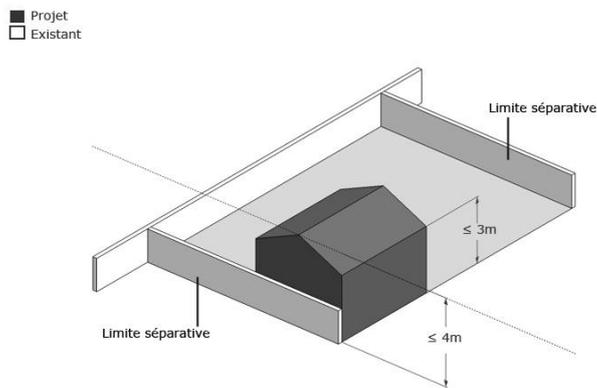
7.3 Au-delà de la profondeur de 18 mètres, quelle que soit la position de la bande de constructibilité, les constructions ou leurs extensions peuvent s'implanter :

7.3.1 Soit en limite séparative :

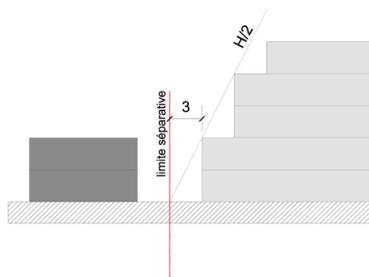
a / Si la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurée à l'égout des toitures et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3 mètres, ou si elles s'adossent à un mur existant en limite, ou construit simultanément, en restant à l'intérieur de son emprise.



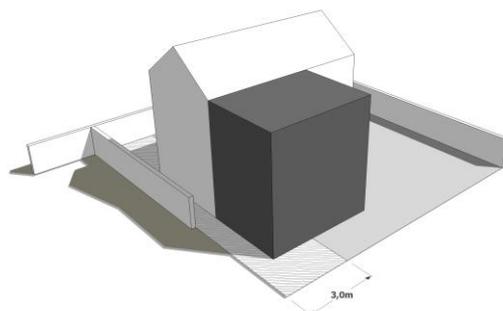
b / Si la hauteur du faîtage de la construction est inférieure ou égale à 4 mètres et que la hauteur du point bas de la toiture est inférieure ou égale à 3 mètres lorsque le faîtage de cette construction est perpendiculaire à la limite séparative.



7.3.2 Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment, comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, et sans être inférieure à 3 mètres.

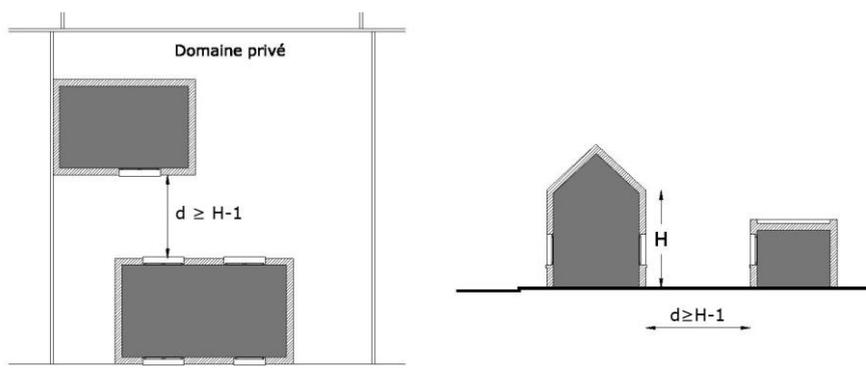


7.4 Dans le cas de constructions existantes implantées entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, les extensions envisagées peuvent être construites dans le prolongement du bâti existant, à condition de rester à l'intérieur d'une hauteur définie à l'acrotère ou à l'égout du toit du bâtiment existant.

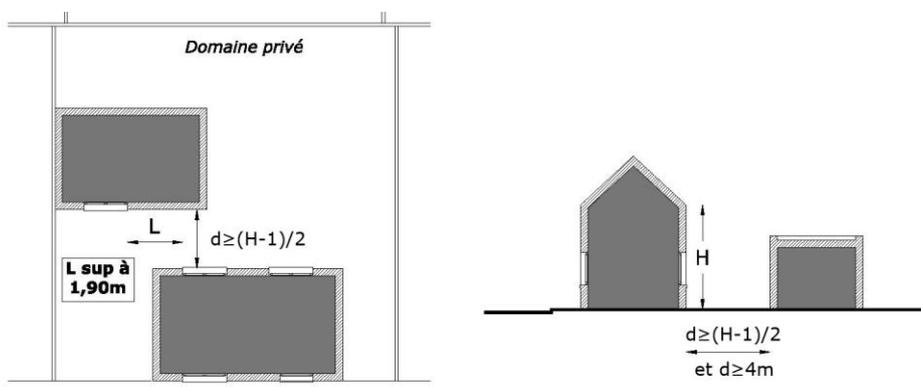


ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

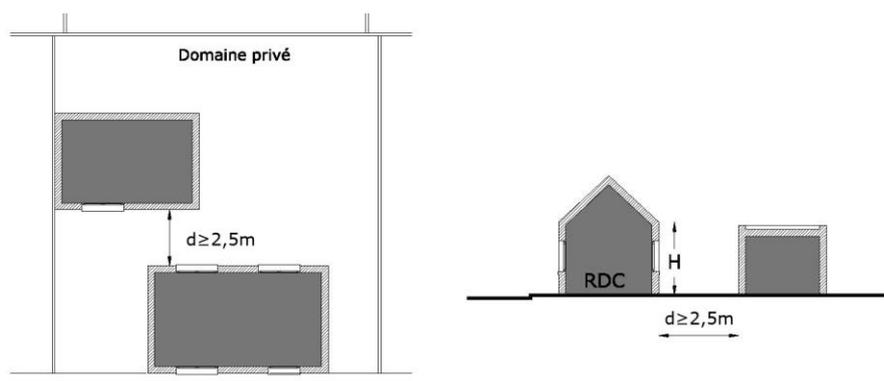
8.1 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, moins un mètre.



8.2 Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, chambres isolées, cuisines) ou de pièces de travail, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



8.3 Toutefois pour les constructions implantées uniquement en rez-de-chaussée sur un niveau, cette marge est ramenée à 2.50 mètres.



8.4 Il n'est pas fixé de marge de retrait entre les constructions principales et les constructions annexes.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation, ne doit pas excéder :

- 16 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 15 mètres à l'égout du toit en cas de toitures à pentes, dans ce cas ne sera autorisé qu'un seul niveau aménagé ou aménageable dans les combles.

10.3 La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 16 mètres sauf pour les équipements publics ou d'intérêt public (exemples : écoles, hôpital, équipements sportifs, ...).

10.4 Pour introduire éventuellement une plus grande diversité dans les volumes bâtis, un niveau supplémentaire pourra toutefois être autorisé sur 1/3 de l'emprise au sol du ou des bâtiments.

ARTICLE UB 11 - PRESCRIPTIONS DESTINEES A PROTEGER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI, NON BÂTI ET DU PAYSAGE

11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et cela, conformément aux dispositions édictées par les articles L.151-19, L.151-20, L.151-22, L.151-23, et L.113-1 du Code de l'Urbanisme et aux annexes du PLU, ainsi qu'au périmètre de protection des monuments historiques ou classés.

11.2 Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.3 Les constructions, notamment les murs de façade, les huisseries, les toitures doivent présenter un aspect esthétique de qualité, notamment grâce au choix des matériaux et à la manière dont ils sont mis en œuvre.

11.4 Il n'est autorisé qu'un seul niveau horizontal de lucarne ou de châssis pour l'éclairage des combles.

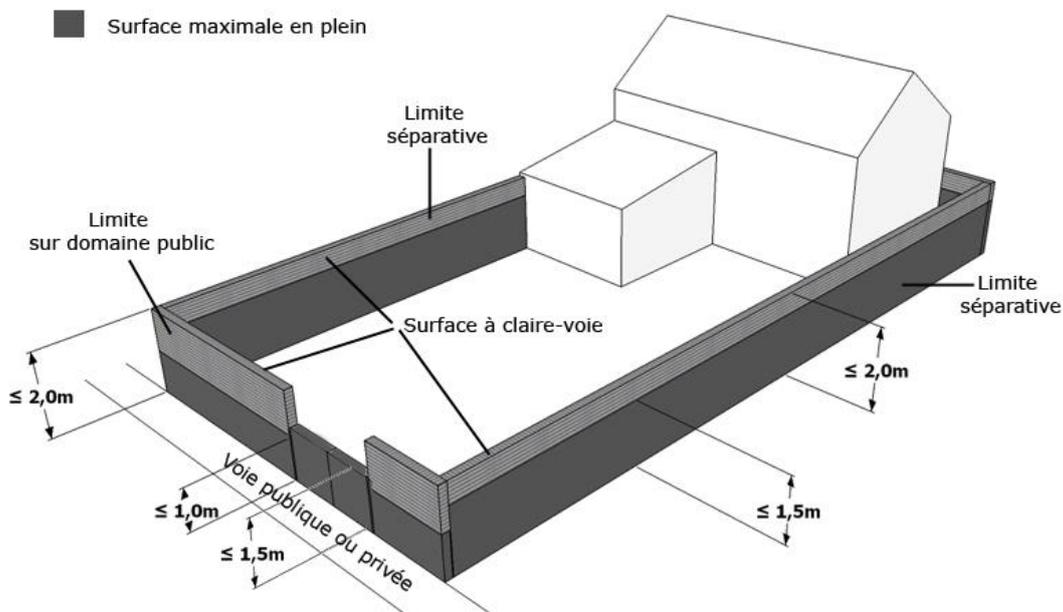
11.5 Le nombre de porte de garage ou d'accès voiture direct en front de rue est limité à deux par bâtiment. La réalisation de garage donnant sur le domaine public devra faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11.6 Par principe, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, à l'exception des prescriptions particulières réglementées par arrêtés applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui imposent, pour mieux sécuriser les sites, des clôtures de 2,5 mètres de haut.

Elles seront obligatoirement à claire-voie au-dessus de 1 mètre du sol, lorsqu'elles bordent les voies publiques ou privées, sauf dans le cas de prolongement à l'identique d'un mur existant digne d'intérêt ou de la réalisation d'un ouvrage de grande qualité architecturale (mur de briques, moellons et briques, pierres de taille).

Les portails et portillons adossés installés en alignement de la clôture ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre plein.

La notion « d'ouvrage de grande qualité architecturale » exclut les murs de parpaings bétons, briques creuses ou mono mur, béton cellulaire ... recevant un parement de briquettes ou de pierre reconstituée.



11.7 Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire-voie au-dessus de 1,50 mètre.

11.8 Les clôtures sur rue seront obligatoirement implantées à l'alignement par rapport à la voirie.

11.9 Les clôtures en grillage souple sont interdites sur les voies publiques ou privées. Les protections défensives (barbelés, tessons de bouteilles...) sont interdites. Les soubassements devront présenter un aspect fini.

11.10 Les coffrets extérieurs destinés aux branchements des réseaux et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

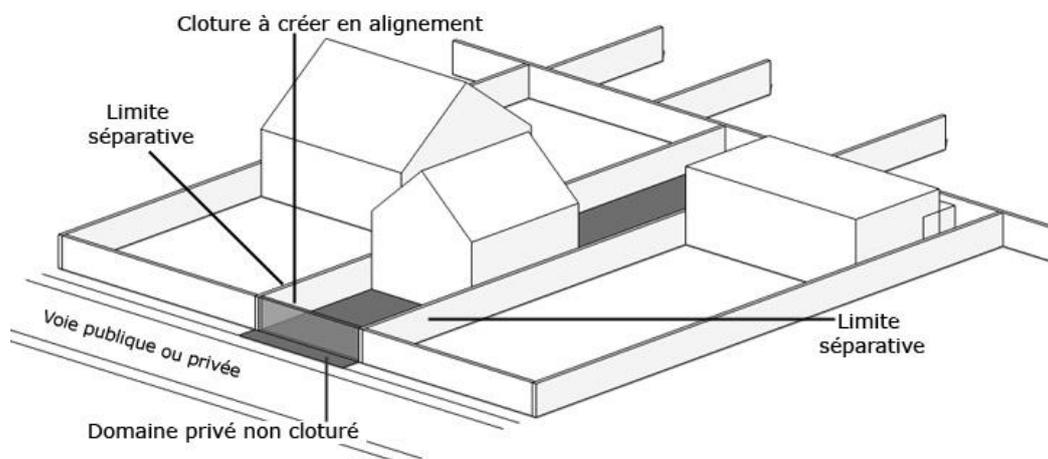
11.11 Toutes imitations de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts sont interdites. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

11.12 Les murs de façade en limite de propriété et réalisés en matériaux classiques (parpaings béton, briques creuses ou alvéolaires, béton cellulaire, ...) doivent impérativement recevoir une finition.

Il en est de même pour les clôtures, dont la finition doit être réalisée sur les deux faces dans les cas suivants :

- en l'absence de mitoyenneté.

- en présence de visibilité.
- en cas d'implantation de la clôture intégralement sur la propriété du pétitionnaire.



11.13 Les coffrets extérieurs destinés aux branchements des réseaux et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est précisé que les dispositions concernant le périmètre d'attractivité des transports (transport collectif en site propre, transport public guidé) sont applicables dès lors que tout ou partie du terrain assiette du projet est situé à l'intérieur d'un de ces périmètres reportés sur le plan en annexe 1 du présent règlement.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Par ailleurs, le nombre de place de stationnement à réaliser sera arrondi à l'unité supérieure.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est précisé que les normes indiquées correspondent à des minimums lorsque le projet se situe hors du périmètre d'attractivité des transports en commun et à des plafonds lorsque le projet se situe dans le périmètre d'attractivité des transports en communs.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

Logement de droit commun	Nombre de place par logement	
	Logement inférieur au type 3	Logement égal ou supérieur au type 3
Nombre de pièces		
Périmètre d'attractivité des TC	0,5	0,8
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	1	1,5

Pour les logements sociaux locatifs, les établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, et conformément aux dispositions des articles L.151-34 à L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il est demandé :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (Articles L.151-34 à t L.151-36 CU)	
---	--

- Établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnées au 6) du I - Article L.312-1 CASF) - Résidences universitaires mentionnées (Article L.631-12 CCH)	Nombre de place par logement	
Nombre de pièces	Logement inférieur au type 3	Logement égal ou supérieur au type 3
Périmètre d'attractivité des TC	0,5	0,5
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	0,5	1

Pour les constructions à usage autre qu'habitation :

Les services publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Équipements et établissements d'enseignement et de formation	Nombre de place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
Périmètre d'attractivité des TC	1
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	

Établissement hospitaliers, gérontologiques ou résidence communautaire	Nombre de place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher
Périmètre d'attractivité des TC	1
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	

Constructions à vocation économique (tertiaire, mixte, artisanale, industrielle et commerciale)	Nombre de place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher
Périmètre d'attractivité des TC	1
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	

Les activités industrielles et artisanales doivent pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, le projet de construction devra respecter les dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour les établissements cinématographiques, les dispositions de l'article L.212-7 et L.212-8 du Code du Cinéma et de l'Image Animée et de l'article L.111-20 du Code de l'Urbanisme seront à prendre en considération.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, un nombre de places différent pourra être autorisé ou imposé par décision motivée, (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) en tenant compte de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les batteries de garages ne devront pas être visibles du domaine public et les zones de stationnement devront être plantées soit 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Stationnement des vélos

L'espace de stationnement sécurisé destiné aux vélos doit répondre aux conditions posées par les articles L.111-5-2 et R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Stationnement des véhicules électriques

Tout projet de construction, qu'il soit à usage d'habitation, commercial, industriel, tertiaire ou accueillant un service public doit être doté des équipements techniques (gaines, câblages et dispositifs de sécurité) nécessaire à l'alimentation de prises de recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres non bâtis doivent être plantés et ou aménagés et entretenus. Il sera ménagé sur la parcelle au moins 20 % d'espace de pleine terre perméable, Pourront être inclus dans ces 20 % les surfaces sur dalles couvrant les constructions enterrées à condition qu'elles soient recouvertes d'une épaisseur de pleine terre de 80 cm minimum.

13.2 Les espaces boisés et les alignements figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous condition du remplacement obligatoire par une plantation de qualité paysagère au moins équivalente.

Les feuillus seront préférés aux conifères. Les essences d'arbres fruités endogènes sont à privilégier. Le pétitionnaire pourra consulter les préconisations en matière de plantations et la liste des essences locales en annexe du règlement du PLU.

Pour les parcelles de petite taille, un aménagement paysager sera réalisé, soit dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante sur le secteur, soit en recherchant une composition d'ensemble présentant une qualité équivalente.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet