

Département du Val d'Oise

Commune de Champagne-sur-Oise

Projet de développement urbain intergénérationnel

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 3 : Règlement de la zone UB

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social :
23 rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.fr

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension du bourg ancien de CHAMPAGNE SUR OISE composée d'habitat individuel et d'habitat collectif bas. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales ou artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat, et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

L'habitat y est de manière générale implanté en retrait de l'alignement des voies.

La zone UB comprend :

- le secteur UBa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 9.
- le secteur UBb destiné à permettre le développement de l'urbanisation, sous réserve de la compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document « Orientations d'Aménagement ». Le secteur UBb bénéficie de dispositions particulières aux articles 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15 et 16.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Le règlement vise également à maintenir l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de CHAMPAGNE SUR OISE. A cet effet des éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme.

Le territoire communal est partiellement couvert par un périmètre de protection des monuments historiques qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU (voir annexe). L'avis conforme de l'ABF sera requis pour tout projet situé dans ce périmètre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitat léger de loisirs

En outre, dans les parties soumises au plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (PPRIVO), tout aménagement et toute construction non autorisés dans le règlement du PPRI sont interdits.

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

- **Hormis en secteur UBb**, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 3 logements ou plus, 30% du nombre total de

logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

- Dans le secteur UBb identifié sur le plan de zonage et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement » et notamment en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières sont autorisés à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-dessous.

PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES

PPRIVO

Une partie de la zone UB est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Protection des champs captants

- Une partie de la zone UB est couverte par le périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

- Un captage d'alimentation en eau potable est situé sur la commune, rue du Chemin vert. Il n'existe pas pour le moment de servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection autour du captage. Néanmoins, trois périmètres de protection réglementaires sont proposés (protection immédiate, rapprochée et éloignée). Dans l'attente d'une servitude d'utilité publique concernant ces périmètres, le Porteur à connaissance du Préfet indique qu'il convient d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

Risque d'inondation pluviale.

Une partie de la zone UB est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques).

En zone urbaine, toute construction ainsi que tous remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs seront interdites sur une distance de 5 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage.

Les extensions de moins de 30 m² ne sont pas soumises à ces dispositions si toutes les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et à condition de ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

"En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de cinquante mètres des lisières des bois et des forêts de plus de cent hectares est proscrite".

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE**

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. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Un seul accès véhicules sera autorisé, sauf pour l'habitat collectif.

En outre, dans le secteur UBb identifié sur le plan de zonage et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Sentes et chemins

Des sentes piétonnes à préserver sont repérées au plan de zonage en application de l'article L. 123.1-5° du code de l'urbanisme.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement**a) Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non

collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur ; une étude pédologique devra être jointe à toutes demandes de permis de construire.

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis 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). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

1. Hormis en secteur UBb, les constructions doivent être édifiées dans leur intégralité dans une bande comprise entre 5 m et 25 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer et des voies privées ouvertes à la circulation publique existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

Les constructions pourront cependant s'édifier à l'alignement pour assurer la continuité du front bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- aux opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,
- aux constructions à destination d'équipements publics,
- aux bâtiments annexes (abris de jardin, bûchers d'une surface au sol maximum de 12 m², garages ...)
- des constructions à destination d'habitation,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

2. Dans le secteur UBb identifié sur le plan de zonage, les constructions doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

3. Implantation par rapport aux voies classées à grande circulation :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de la limite d'emprise de la RD4.
- Voies ferrées : les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

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

1. **Hormis en secteur UBb**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. A défaut des marges d'isolement s'imposent.

En fond de terrain, une marge d'isolement doit obligatoirement être respectée.

Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir définition et schéma en annexe I) :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitations ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au dessus du plancher.

2. **Dans le secteur UBb identifié sur le plan de zonage**, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2,50 m par rapport aux limites séparatives. En outre, les constructions doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

3. CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

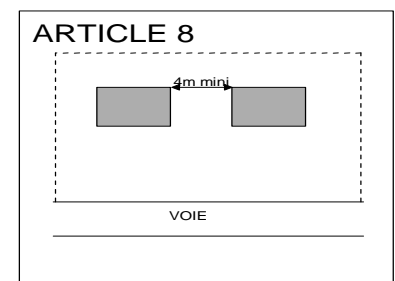
- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux, ainsi qu'aux bâtiments annexes (abris de jardin, bûchers dès lors que leur surface n'excède pas 12 m² garage, piscine non couverte...) des constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 12 m² (abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation, à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, ni aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux.



ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Zone UB hors secteurs UBa et UBb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

2. Secteur UBa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

3. Secteur UBb

Les constructions doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document « Orientations d'Aménagement » et notamment en matière de programmation.

4. Zone UB et secteurs UBa et UBb

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Zone UB hors secteurs UBa et UBb

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage de logement social ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 7 m (10 m pour le logement social) et la hauteur prise en aval 10 m (13 m pour le logement social).

2. Secteur UBa

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants.

3. Secteur UBb

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

4. Zone UB et secteurs UBa et UBb

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.
- L'extension ou l'aménagement des constructions existantes, dans la limite de la hauteur effective du bâtiment principal.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

1. - Bâti ancien traditionnel

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) sur le bâti ancien traditionnel devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- Les couleurs et matériaux des façades seront harmonisés avec les constructions existantes restées dans leur état originel (enduit traditionnel plâtre ou hydraulique d'aspect gratté, couleur grège, beige ou sable),
- La création d'ouvertures en façade sera faite en respectant les proportions relevées dans le vieux village,

- Les toitures des bâtiments principaux et de leurs extensions seront à pans. Les pentes seront comprises entre 30 et 45 °, sauf pour les appentis dont la pente pourra être plus faible. Les matériaux utilisés seront la tuile, l'ardoise ou le zinc,
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, Des corniches moulurées de moins de 30 cm de large seront établies. Toutefois le débord de toiture à l'égout et en pignon pourra être admis jusqu'à 0,40 m dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines existantes,
- Les toitures des extensions, des bâtiments réhabilités ou reconstruits après sinistre devront être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale ou originelle.

2. - Les autres bâtiments

Les autres bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

Forme et volume des constructions

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

Toiture et couverture

- Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 30° et 45° degrés, hors appentis dont la pente de toiture pourra être inférieure.

Les toitures doivent être recouvertes par des tuiles, en ardoise, en zinc, ou matériaux d'aspect similaire.

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture tout en respectant le rythme vertical des ouvertures de façade.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, ...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

3. - Clôtures et portails

Les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m à **partir du terrain naturel, sauf contraintes techniques liées à un fort dénivelé.**

Les clôtures sur rue :

En bordure des voies, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein réalisé en matériaux ayant l'aspect des moellons de pays apparents ou de maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre ; des éléments limités (pilastres, soubassements, chaperons) sont autorisés en briques anciennes rouge foncé,
- Soit d'un muret surmonté d'une structure ajourée (grillage en fer forgé, bois, etc) ; la hauteur du muret sera égal à 1/3 de la hauteur totale de la clôture,
- Soit d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails,...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

Le long des limites séparatives, en sus des prescriptions énoncées ci-dessus pour les clôtures édifiées le long des voies de desserte, il peut être utilisé un grillage non rigide d'une hauteur maximum de 2.00 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales (cf. annexe IV).

En tout état de cause pour des motifs d'ordre esthétique, sont notamment interdites pour les clôtures sur rue et en limites séparatives les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanche, plaques de fibrociment, parpaings nus, grillage à poulesde même que les canisses en bambou ou en plastique.

4. - Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

5. - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les antennes de réception satellite doivent être installées soit de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, soit en toiture, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

6. - Exemptions

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, auvents et marquises. Les vérandas seront de qualité par la recherche d'harmonie entre la structure de la toiture et celle de la façade et de proportion adaptée à la construction.
- aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage,
- aux équipements publics, de voirie et de réseaux.

ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, 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 au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le tableau ci-dessous.

Type de logement et surface	Logements de surface de plancher inférieure à 60 m ²	Logements de surface de plancher supérieure à 60 m ²
Nombre de places de stationnement	1 place par logement	1 place + 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher supplémentaire

Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : il sera créé une place pour 3 chambres.

En outre, dans le cas des opérations de construction groupées, à l'exception des logements sociaux, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public.

Constructions à destination de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche de 50 chambres.

Il sera créé 10 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.

Stationnement des cycles

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

- Construction à destination d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher : 1,5 place par logement minimum et un local de 10 m² minimum,
- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m² de surface de plancher,
- Les caractéristiques du stationnement vélo devront répondre aux exigences définies aux articles ~~R.111-14-4~~ et ~~R111-14-5~~ R113-11 à R113-17 du code de la construction et de l'habitation,
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace dédié au stationnement des vélos doit posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Locaux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements publics de voirie et de réseaux. Pour ces constructions, 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 ainsi que des possibilités de desserte en transport en commun.

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

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces boisés et éléments de paysage protégés au titre de l'article L123.1-5° du code de l'urbanisme

- Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 12/14.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 5° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

3- Espaces libres et plantations

Hormis en secteur UBb :

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

25% au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

En outre, dans les opérations de constructions groupées couvrant une superficie supérieure à 3000 m² et faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et planté de façon appropriée.

En secteur UBb :

Dans le secteur UBb identifié sur le plan de zonage et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement».

En zone UB et secteurs UBa et UBb :

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UB-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les haies seront composées essentiellement d'essences locales (cf. annexe IV).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, de voirie et de réseaux.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

S'agissant de la pose de panneaux solaires, il convient de s'inspirer de la plaquette disponible sur le site internet de la DRAC Ile de France "L'énergie solaire, une énergie renouvelable" (<http://www.ile-de-france.culture.gouv.fr/page-architecture-urbansime-et-sites.htm>).

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

Pour les opérations immobilières de plusieurs logements, une aire de présentation des containers de déchets doit être réalisée au sein de la propriété privée, en bordure de domaine public.

En outre, dans le secteur UBb, des points d'apport volontaire enterrés, pour les différentes catégories de déchets, doivent être créés.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Sans objet.~~

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.